NORDVIK

Åsheimkroken 29

1 soverom | 40 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Åsheimkroken 29

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
8	Om boligen
17	Nabolagsprofil
19	Tilstandsrapport
33	Egenerklæringsskjema
39	Vedlegg
86	Andre vedlegg
143	Kontaktinfo
146	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
149	Forbrukerinformasjon om budgivning
150	Budskjema

Salgsoppgave produsert 09.06.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og moderne 2-roms fra 2022! Usjenert og romslig balkong på 12m² - Fjernvarme - Sentral og populær beliggenhet!

Prisantydning	**3 590 000,-**
Omkostninger	**90 840,-**
Totalpris	**3 680 840,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 232,-**
BRA-i	**40 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2022**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Åsheimkroken 29, Presentert av Kevin A. Mathiesen ved Nordvik Bolig!
Dette er en moderne og innbydende 2-roms selveierleilighet fra 2022 med attraktiv beliggenhet på Lørenskog.
Leiligheten byr på en smart planløsning på hele 40 m², store vindusflater og en romslig sydvendt balkong på hele 12 m² som gir gode solforhold. Her får du en stilren bolig med vannbåren varme og balansert ventilasjon. Perfekt for førstegangskjøperen, pendleren eller deg som ønsker en lettstelt bolig med høy komfort.

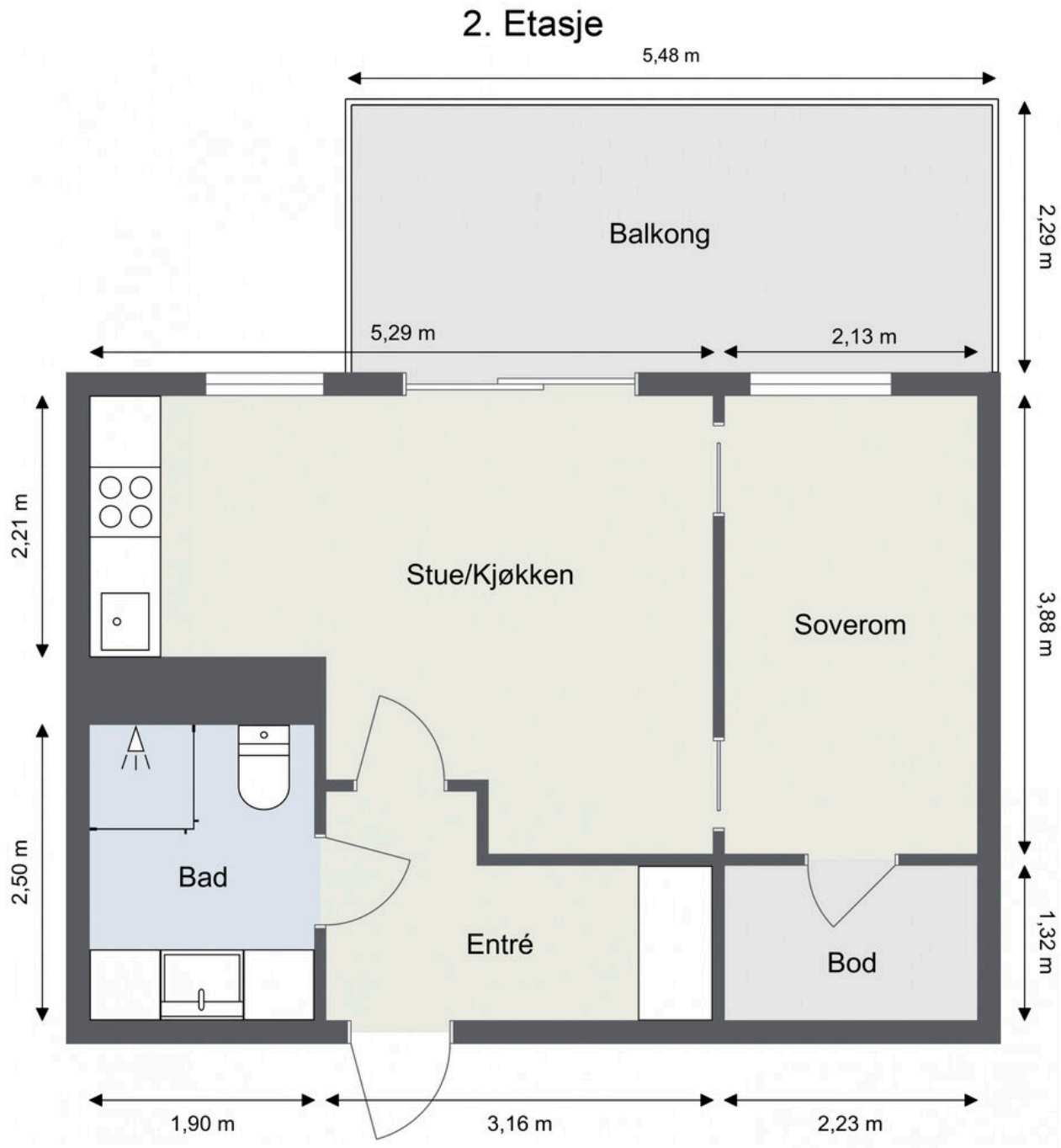
Verdt å merke seg

- Moderne standard
- Sydvendt balkong på ca. 12 m² med gode solforhold
- Vannbåren gulvvarme på bad og radiatorer i øvrige rom
- Balansert ventilasjon
- Integrerte hvitevarer fra Drømmekjøkkenet
- Ekstern bod på 3 m² i samme etasje
- Ingen TG2/TG3

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 40 kvm
Total BRA: 43 kvm

Åsheimkroken 29, 1461 LØRENSKOG





Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
65-0133/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Åsheimkroken 29, 1461 LØRENSKOG
Gnr 100, bnr 38, snr 57 (ideell andel 1/1) i Lørenskog kommune

Selgere
Kent Holm
Karoline Holm

Kjøpesum og omkostninger
3 590 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
89 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
90 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
103 840,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 680 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 693 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2022

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 40 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 43 kvm
TBA: 12 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 40 kvm. Soverom, Stue/kjøkken, Bod 2, Entré, Bad
BRA-e: 3 kvm. Bod
Total BRA: 43 kvm.
TBA: 12 kvm. Balkong

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

Innhold
Boligen har alt på ett plan og inneholder følgende:
2. Etasje - BRA-I 40 m²: Soverom, Stue/kjøkken, Bod, Entré, Bad

I tillegg disponeres:
2. Etasje - BRA-E 3 m²: Bod

Standard
Entré:
Velkommen inn! Leiligheten har en innbydende entré med plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Entréen gir et godt førsteinntrykk av boligen med moderne overflater og en gjennomgående stil som videreføres i resten av leiligheten. Planløsningen oppleves praktisk og

funksjonell med enkel tilgang til boligens øvrige rom.

Stue:
Lys og trivelig stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Den åpne løsningen mot kjøkkenet skaper en sosial og luftig atmosfære, samtidig som rommet gir gode møbleringsmuligheter for både sofagruppe og spiseplass. Med en takhøyde på ca. 2,51 meter, bidrar dette til en ekstra god romfølelse. Fra stuen er det direkte utgang til den romslige, sydvendte balkongen på ca. 12 m², hvor man kan nyte gode solforhold gjennom store deler av dagen, med lite innsyn og en skjermet beliggenhet.

Kjøkken:
Stilrent kjøkken fra Drømmekjøkkenet med moderne uttrykk og glatte fronter. Kjøkkenet er integrert som en naturlig del av oppholdsrommet og fremstår både praktisk og innbydende. Laminat benkeplate som gir god arbeidsflate, og kjøkkenet er utstyrt med integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin samt kjøleskap med fryser. Løsningen passer perfekt for både hverdagsbruk og sosiale sammenkomster.

Bad:
Moderne bad fra byggeår utført som prefabrikkert våtromskabin. Badet fremstår med flislagte gulv- og veggoverflater samt slette himlinger som gir et tidløst uttrykk. Innredningen består av servant med underskap, toalett, dusjløsning og opplegg for vaskemaskin. For økt komfort er det vannbåren gulvvarme i gulvet, og rommet har mekanisk ventilasjon som bidrar til et godt inneklima.

Soverom
Romslig og behagelig soverom med gode innredningsmuligheter. Her er det plass til dobbeltseng, garderobeløsning og øvrig møblement etter behov. Store vindusflater gir godt med dagslys, samtidig som rommet oppleves lunt og komfortabelt. Soverommet har en rolig atmosfære som legger til rette for gode hvile- og søvnforhold.

Parkering
Det disponeres ikke fast parkering.

Etter eierseksjonsloven § 26 kan styret, etter krav fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier uten behov for tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette gjelder kun dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Med samtykke fra styret kan en seksjonseier anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider ved parkeringsplassen som seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. eierseksjonsloven § 25.

Sameiet har fire gjesteparkeringsplasser i felles garasjeanlegg.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers tilstandsrapport at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Martin Hoem

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Konstruksjonsoppbygning
Bygningen er oppført med grunnmur i betong, yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, og flatt oppforet yttertak, tekket med takpapp.

Oppvarmingssystem
Boligen har radiatorer og vannbåren gulvvarme til bad, tilknyttet felles varmeanlegg.
Felles varmtvann.

Innvendige overflater
Gulv: Parkettgulv.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himlingshøyden er målt til ca. 2,51 meter ved stikkprøve i stuen.
Avvik kan forekomme.

Bygningsdeler som har fått TG2: (0)
- Ingen

Bygningsdeler som har fått TG3: (0)
- Ingen

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Kontroll i tilliggende konstruksjoner (Bad - 2. etasje): Hulltaking og fuktmåling i veggkonstruksjonen er ikke utført da våtrommet er et prefabrikkert våtromskabin. I denne typen konstruksjon skal det ikke foretas hulltaking

i henhold til forskrift til avhendingslova. Det er gjennomført fuktsøk med overflateindikator på utsiden av veggene, uten at det ble avdekket indikasjoner på fuktskade. Det understrekes imidlertid at denne metoden har begrenset evne til å avdekke skjulte fuktskader, og resultatene må derfor ikke tolkes som en garanti mot slike skader.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Radon
Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer medfølger:
- Kjøleskap
- Oppvaskmaskin

Følgende hvitevarer medfølger ikke:
- Vaskemaskin
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til 90. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Selger informerer at denne er basert på 20 leiligheter fra det var nybygg, og at denne omfatter enhet som selges. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Boligen har radiatorer og vannbåren gulvvarme til bad, tilknyttet felles varmeanlegg.
- Felles varmtvann.
- Strøm

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 1.832 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 232,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer forretningsførsel, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, tv/bredbånd, vaktmestertjenester mm.

Felleskostnadene fordeles slik:
- Felleskostnad leilighet: kr. 2636,-
- TV/internett leilighet: kr. 596,-

Fjernvarme, vann og avløp avregnes etter forbruk og faktureres utenom felleskostnadene.

Kommunale avgifter
Inkludert i de månedlige felleskostnadene.

Velavgift
Det er ikke kjent at eiendommen er tilknyttet velforening.

Andre utgifter
Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt
Kr 2 321,- pr. 01.01.2026
Fra og med 2026 er det innført eiendomsskatt på boliger i Lørenskog kommune.

Oppgitt beløp er mottatt fra Lørenskog kommune, og er prognose for inneværende år.

Eiendomsskatten for 2026 er på 1 promille. Eiendomsskatten kan økes med 1 promille per år, til totalt 4 promille. Eiendomsskatten beregnes av 70% av boligverdien og det blir også fratrukket et bunnfradrag på kr 100.000.

Boligverdien som legges til grunn for beregningen er markedsverdi fra Skatteetaten. For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se https://www.lorenskog.kommune.no/tjenester/skatt-naring-og-landbruk/eiendomsskatt/beregning-av-eiendomsskatt/

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 864 970,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 459 880,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av

formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Sameiet

Navn og orgnr.
Furutoppen Eierseksjonssameie, orgnr. 929070909

Om sameiet
Diverse opplysninger om sameiet:
- Furutoppen eierseksjonssameie ligger i Lørenskog kommune, og har organisasjonsnummer 929070909.
- Sameiet ble stiftet i 2022 og består av 88 boligseksjoner, herav 75 leiligheter og 13 rekkehus.
- Forretningsførsel er utført av Boligbyggelaget BORI.

Hentet fra innkalling til årsmøte 2026:
Oppsummering av styrets arbeid det siste året:

Byttet forretningsfører for å sikre bedre økonomisk oppfølging og kontroll.
- Forbedret kontrollen med avregning av fjernvarmeforbruk.
- Økt innsikten i sameiets kostnader og økonomiske forhold.
- Byttet revisor for å oppnå bedre kvalitet og kostnadseffektivitet.
- Byttet forsikringsleverandør med fokus på pris og leveranse.
- Avdekket feil på fjernvarmemålere i rekkehusene.
- Gjennomført utskifting av defekte målere i rekkehusene.
- Innført avregning av fjernvarme etter faktisk forbruk for rekkehusene fra 2026.
- Arbeidet for en mer rettferdig og etterprøvbar kostnadsfordeling.
- Styrket økonomistyringen og økt transparensen i sameiets drift.

Megler oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning som ligger vedlagt prospektet. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i styret og/eller på generalforsamling.

Forretningsfører
Bori BBL

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ingen lån og seksjonen har ingen fellesgjeld.

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Seksjonen har ingen andel fellesgjeld. Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 28 526,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap for 2025 viste er overskudd på kroner 670 052,-. I 2026 er det budsjettert med et underskudd på kroner -63 167,-

Vedtekter og husordensregler
Det foreligger vedtekter og husordensregler.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt, men må søkes til styret. Dyreeiere må ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold, slik at det ikke er til sjenanse for sameiere. Hund skal alltid føres i bånd på sameiets område, både utendørs og inne i fellesområder i leilighetsbygg. Ekskrementer skal fjernes med pose og kastes i søppelkasse.

Sameiets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 95527631

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 11 186 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra eiendomsmegler. Velkommen til visning!

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen i et sentralt og attraktivt boligområde på Rasta i Lørenskog kommune. Området har gangavstand til et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud.

Nærmeste busstopp er Glenneveien og ligger et par minutter gange fra boligen. Lørenskog sentrum har bussterminal, og er et kollektivt knutepunkt med hyppige avganger mot Oslo Bussterminal og Lillestrøm. Med bil fra eiendommen tar det ca. 10 minutter til Strømmen Storsenter, 10 minutter til Lillestrøm, 18 minutter til Oslo S og 28 minutter til Oslo lufthavn.

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Meny Rasta og Rema 1000. Ønsker du ytterligere servicetilbud er det kort vei til Lørenskog Storsenter Triaden og Metro, samt Strømmen Storsenter med over 200 butikker og tilknyttede virksomheter. Lillestrøm og Oslo sentrum ligger også godt innen rekkevidde. Det er også kort vei til Ahus universitetssykehus, som du raskt kommer deg til enten langs idylliske jorder eller gjennom Lørenskog Sentrum.

Det tar deg få minutter å ankomme marka, og videre ut i lysløypenett mot Mariholtet. Østmarka byr i tillegg på flere bade-/fiskevann og flott turterreng. Fra Sørlihavna går det lysløype mot Losby. Lørenskog kommune driver Losby besøksgård og kafé, hvor de besøkende kan oppleve ulike husdyr på nært hold. Losby Golfklubb har et meget flott golfanlegg med bl.a. 9 og 18-hulls golfbane, driving range, putting green og nærspillsområde.

Det er et godt utbygd nett av gang-/sykkelveier i Lørenskog og omegn, og et aktivt idrettsmiljø med anlegg innen de fleste grener. Det er blant annet flere ballplasser, ishall bak Metro senter, golfbane på Losby, flerbrukshall på Fjellsrud, svømmehall og tennisbane ved Kjenn.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for stort frittliggende boligbygg på eiendommen datert 04.10.2022. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. Adkomst via privat vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligformål i henhold til reguleringsplan Gamleveien 68-70 / Åsheimveien. Eiendommen er avsatt til nåværende boligbebyggelse i henhold til utsnitt av kommuneplan for Lørenskog kommune.

Området består av småhus-, rekkehus- og lavblokkbebyggelse. Blokken ligger mot friluftsområder. Åsheimskog barnehage befinnner seg i bakkant av friluftsområdene.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt Lørenskog kommune eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med Lørenskog kommune sin kartportal: https://kommunekart.com/klient/lorenskog/grunnkartklient.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3222/100/38/57:
1976/3607-1/8 14.06.1976 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Vegvesenets betingelser vedtatt
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 100 BNR: 38
Kommentar: Eier av gnr. 100, bnr. 38 får tillatelse til å legge vann-, kloakk-, overvannsledninger og stikkrenner under fylkesveg nr. C156. Det følger betingelser i forbindelse med utbedring av skader, vedlikehold, dybde for kabel etc. Full servitutt ligger vedlagt i salgsoppgaven.

07.11.1977 - Dokumentnr: 7481 - Skjønn
Avståelse av veggrunn
Overført fra: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:38
Gjelder denne registerenheten med flere
Forsøkt hentet dokument fra kartverket - svar fra kartverket er som følgende: "Dokumentet kan ikke leveres fra Kartverket."

1984/4649-1/8 13.06.1984 ELEKTRISKE KRAFTLINJER
Rettighetshaver Lørenskog Elverk
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 100 BNR: 38
Kommentar: Eier av gnr. 100, bnr. 38 gir Lørenskog Elverk rett til å føre opp en nettstasjon slik som vist med rødt på vedlagt kartutsnitt. Servitutt med kart ligger vedlagt i salgsoppgaven.

1990/2545-1/8 09.03.1990 ERKLÆRING/AVTALE
Rett for d.e. til å legge vann og kloakkledn. under fylkesvei 352.01. Best. om legging, reparasjon, skade m.v. Fl.best.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 100 BNR: 38
Kommentar: Eier av gnr. 100, bnr. 38 får rett til å legge vann og kloakkledning under fylkesvei 352.01. Det følger betingelser i forbindelse med utbedring av skader, vedlikehold, dybde for kabel etc. Full servitutt ligger vedlagt i salgsoppgaven.

17.03.2022 - Dokumentnr: 300859 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 57
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 40/6539

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Selger opplyser å være fleksibel for tidspunktet, men at optimal overtakelse vil være i slutten av august.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 28 720,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 8 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 23 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 13 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon til megler - Meglerpakke1 kr. 3 380,-

Samlet skal selger betale kr. 116 905,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.
- Selgers egenerklæring, 08.06.2026
- Tilstandsrapport, 08.06.2026
- Energiattest, 18.05.2022
- Brev fra forretningsfører, 03.06.2026
- Innkalling og protokoll fra årsmøte 2026, 23.04.26
- Vedtekter og husordensregler 03.06.2026
- Reguleringsplankart
- Kommuneplankart
- Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, 10.06.2022
- Byggemeldte tegninger, 16.05.19
- Servitutter
- Seksjonering

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 11. juni 2026

Ansvarlig megler
Lise Wold, Kontorsjef / Eiendomsmegler
Tlf. 41599669

Megler
Kevin Aleksander Mathiesen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 99468914

Meglerforetaket
Nordvik Lørenskog
Haneborgveien 103
1463 FJELLHAMAR
Juridisk navn: BG30 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919945958

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). BG30 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Åsheimkroken 29

Nabolaget Rolvsrud Skog - vurdert av 57 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Rasta skole (1-7 kl.)	**5 min**
599 elever, 25 klasser	0.4 km
Benterud skole (1-7 kl.)	**7 min**
547 elever, 21 klasser	0.7 km
Rudolf Steinerskolen Lørenskog...	**13 min**
163 elever, 11 klasser	1.1 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.)	**20 min**
326 elever, 25 klasser	1.7 km
Kjenn skole (8-10 kl.)	**6 min**
564 elever, 40 klasser	2.4 km
Mailand videregående skole	**7 min**
900 elever	2.7 km
Lørenskog videregående skole	**8 min**
850 elever, 39 klasser	4.6 km

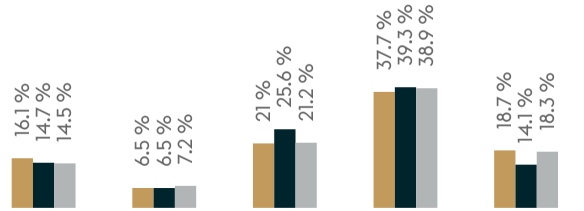
Offentlig transport

Glenneveien	**2 min**
Linje 110, 110E, 310, 315	0.2 km
Lørenskog stasjon	**8 min**
Linje L1	3.5 km
Ellingsrudåsen	**10 min**
Linje 2	4.7 km
Oslo S	**19 min**
Totalt 24 ulike linjer	15.8 km
Oslo Gardermoen	**30 min**

Barnehager

Drømmehagen/Vallerud musikkbhg...	**2 min**
36 barn	0.2 km
Åsheimskog Fus barnehage (1-5 ...	**3 min**
78 barn	0.3 km
Rasta barnehage (1-5 år)	**7 min**
114 barn	0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rolvsrud Skog	2 176	920
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Rasta skole	8 min
Triaden sportssenter	9 min
Sporty 60+	8 min
SATS Triaden	9 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 84/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Åsheimkroken 29, 1461 LØRENSKOG

Leilighet | Byggeår: 2022 | BRA-i: 40 m²

Norske Boligrapporter NITO

Kort om rapporten

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet. Vurderingene bygger på visuell befaring av synlige og tilgjengelige forhold, supplert med stikkprøver og enkle målinger der forskriften krever dette. Konstruksjoner åpnes ikke, og skjulte eller utilgjengelige forhold er ikke undersøkt, med mindre dette fremgår særskilt av rapporten.

Rapporten beskriver registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt. Rapporten gir derfor ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen.

Hele rapporten, inkludert vurderinger, forutsetninger og avgrensninger, må leses for å forstå rapportens omfang.

Spesielt for oppdraget

Befaringsdato: 04.06.2026

Andre begrensninger: Rapporten gjelder kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som ligger under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres dersom boligen har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst), eller hvis en bygningsdel etter faglig skjønn har særlig tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.

Det anbefales å innhente tilgjengelig informasjon om fellesdelenes tilstand, for eksempel vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller lignende. Det bør også undersøkes om planlagt vedlikehold eller rehabilitering kan påvirke økonomi og kostnadsfordeling.

Boligen var møblert under befaringen, og undersøkelsen er gjennomført med de begrensninger dette medfører. Tyngre og større møbler er ikke flyttet på, og skjulte områder bak disse er derfor ikke kontrollert.

Om tilstandsgrader (TG)

Undersøkte bygningsdeler tildeles en tilstandsgrad ut fra registrert tilstand på befaringstidspunktet og innenfor rammene av de undersøkelsene som er utført. Følgende tilstandsgrader benyttes:

TG 0: Ingen avvik.

TG 1: Mindre avvik.

TG 2: Vesentlige avvik.

TG 3: Store eller alvorlige avvik.

TG IU: Ikke undersøkt.

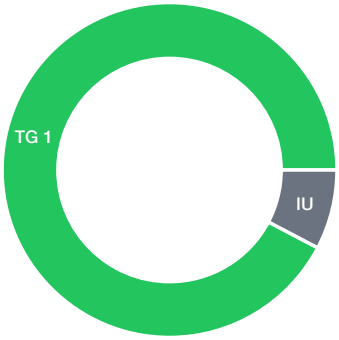
Definisjon av tilstandsgrader, forutsetninger og avgrensninger fremgår senere i rapporten.

Oppsummering

Her oppsummeres bygningsdeler med TG 2, TG 3, TG IU og forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet. Oppsummeringen er kun en oversikt, og hele rapporten må leses for full forståelse av vurderingene og rapportens omfang.

Fordeling av tilstandsgrader

Basert på utførte undersøkelser



IU – Ikke undersøkt (1)

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (Bad - 2. etasje)

Helse, miljø og sikkerhet (1)

Radon

Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger.

Vurderinger

Vinduer

TG 1

Vinduer med isolerglass, fra byggeåret.

Vurderte forhold og avgrensninger

Vinduer med isolerglass er vurdert med tanke på om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Dører

TG 1

Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass. Dørene er fra byggeåret.

Vurderte forhold og avgrensninger

Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Balkong/terrasse ol.

TG 1

Balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 12 m².
Rekkverkshøyden er målt til ca. 1,02 meter.

Himmelretning: Syd

Vurderte forhold og avgrensninger

Balkong er vurdert med tanke på synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggteknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

Bad - 2. etasje - Om rommet

Badet er et prefabrikkert våtromskabin fra byggeåret.
Mer om baderomskabiner kan leses her: https://www.sintef.no/siste-nytt/2019/erfaringer-med-prefabrikkerte-baderomsmoduler/

Bad - 2. etasje - Overflater

TG 1

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.
Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og topp slukrist er målt til ca. 40 mm.

Vurderte forhold og avgrensninger

Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Bad - 2. etasje - Sluk og tettesjikt/membran

TG 1

Sluket er i plast.

Vurderte forhold og avgrensninger

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt. Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Bad - 2. etasje - Sanitærutstyr

TG 1

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

Vurderte forhold og avgrensninger

Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Bad - 2. etasje - Avtrekk

TG 1

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

Vurderte forhold og avgrensninger

Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Bad - 2. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

IU

Hulltaking og fuktmåling i veggkonstruksjonen er ikke utført da våtrommet er et prefabrikkert våtromskabin. I denne typen konstruksjon skal det ikke foretas hulltaking i henhold til forskrift til avhendingslova.

Det er gjennomført fuktsøk med overflateindikator på utsiden av veggene, uten at det ble avdekket indikasjoner på fuktskade. Det understrekes imidlertid at denne metoden har begrenset evne til å avdekke skjulte fuktskader, og resultatene må derfor ikke tolkes som en garanti mot slike skader.

Gulv, vann- og avløpsrør i kjøkken

TG 1

Gulvoverflater består av parkettgulv.
Avløpsrør i plast.
Vannrør i plast.

Automatisk lekkasjestopper er lokalisert i fordelerskapet, med føler til kjøkken.

Vurderte forhold og avgrensninger

Synlige overflater på gulv er vurdert med tanke på skader, fuktskjolder og knirk i gulv. Det er foretatt overflatemåling med fuktindikator nær vanninnstallasjoner, utført ved stikkprøver. Avløp og vannrør er enkelt testet ved åpen kran (avrenning og trykk). Innredning og hvitevarer er ikke vurdert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon av innredningen anbefales før kjøp.

Vannledninger

TG 1

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).

Hovedstoppekran for varmt- og kaldtvannsrør internt i boligen er enkelt funksjonstestet.

Vurderte forhold og avgrensninger

Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Avløpsrør

TG 1

Synlige avløpsrør er i plast.

Vurderte forhold og avgrensninger

Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Ventilasjon

TG 1

Balansert ventilasjon med avtrekk i våtrom og kjøkken. Tilluft i oppholdsrom. Luftespalte under dører for luftgjennomstrømning.

Spørsmål til eier
- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Vurderte forhold og avgrensninger

Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Vannbåren varme

TG 1

Type: Radiatorer.
Vannbåren gulvvarme i badet.

Spørsmål til eier:
Er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke? Nei.

Vurderte forhold og avgrensninger

Synlige rør for vannbåren gulvvarme er kontrollert med hensyn til materiale, sammenkoblingspunkter, termisk isolasjon og opplysning om reguleringsventiler. Der rørene er innebygde, er vurderingen basert på opplyst alder. Gjennomføringer ut av vegg og opp av gulv er undersøkt der de er tilgjengelige. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse

Sikringer av jordfeilautomater.

Spørsmål til eier (El-tilsyn)

- Har det lokale el-tilsynet gjennomført tilsyn: **Nei**

Det er utført en forenklet kontroll av anlegget, da det ikke foreligger el-tilsyn de siste fem årene. Kontrollen kan ikke sammenlignes med en faglig el-kontroll, og det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse. Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene som kan utføre el-kontroll. For å kartlegge anleggets tilstand, bør det gjøres en utvidet el-kontroll av en fagkyndig.

Spørsmål til eier (om anlegget)

- Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert: **Ved byggeåret**
- Løses sikringene ofte ut: **Nei**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: **Nei**
- Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: **Ja**
- Er det elektriske anlegget montert eller endret etter 1999: **Ja**
- Foreligger samsvarserklæring: **Ja**

Fremlagte samsvarserklæringer:

År	Arbeidsbeskrivelse
2022	Installasjon av nyanlegg.

Samlet vurdering av det elektriske anleggets alder, generelle tilstand og risiko for liv, helse og materielle skader. Bør det elektriske anlegget ha utvidet el-kontroll (NEK 405-2-3 eller tilsvarende): Nei

De kontrollerte punktene avdekket ingen åpenbare tegn som tilsier behov for umiddelbar utvidet el-kontroll. Vurderingen omfatter kun de nevnte punktene og reflekterer ikke nødvendigvis anleggets totale tilstand. For å kartlegge anleggets tilstand må en kvalifisert fagperson engasjeres.

Arealer

Totalt areal

Totalt BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
43 m²	**40 m²**	**3 m²**	**-**	**12 m²**

BRA-i (Internt bruksareal): Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e (Eksternt bruksareal): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten.

BRA-b (Innglasset balkong): Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer.

TBA (Terrasse- og balkongareal): Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer.

Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

Leilighetsbygg (Byggeår: 2022)

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
2. etasje	40 m²	3 m²	-	**43 m²**	12 m²
Sum Leilighetsbygg	**40 m²**	**3 m²**	**-**	**43 m²**	**12 m²**

Romfordeling

2. etasje	BRA-i: Soverom, Stue/kjøkken, Bod 2, Entré, Bad BRA-e: Bod

Kommentar til arealberegning

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

Generell beskrivelse

Konstruksjonsoppbygning

Bygningen er oppført med grunnmur i betong, yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, og flatt oppforet yttertak, tekket med takpapp.

Oppvarmingssystem

Boligen har radiatorer og vannbåren gulvvarme til bad, tilknyttet felles varmeanlegg.
Felles varmtvann.

Innvendige overflater

Gulv: Parkettgulv.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himlingshøyden er målt til ca. 2,51 meter ved stikkprøve i stuen.
Avvik kan forekomme.

Rapporten inneholder vurdering av de overflater som er omfattet av kravene i forskrift til avhendingslova. Hvilke overflater dette gjelder, fremgår av vurderingene i rapporten. Vurdering av øvrige overflater, samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (unntatt måling av fallforhold i våtrom) er utenfor forskriftskravene, og omfattes ikke av rapporten.

Da vurdering av kosmetisk tilstand og bruksslitasje er av subjektiv karakter, oppfordres interessenter til å foreta egne vurderinger av alle overflater i forbindelse med visning.

Kjøkkeninnredning

Alder på innredning: Ifølge eier fra byggeåret.
Produsent: Drømmekjøkkenet.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser.

Kjøkkeninnredninger er kun overordnet beskrevet uten tilstandsvurdering. Funksjon og slitasje bør vurderes under visning.

Tilhørende arealer

En ekstern bod i 2. etasje.

Tilleggsopplysninger

Dokumentasjon på håndverkstjenester

Dette punktet gjelder reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygginger og lignende som eier opplyser er utført av håndverkere i løpet av de siste fem årene.

Spørsmål til selger

Er det utført håndverkstjenester på boligen siste fem årene?**Nei**

Lovlighetsmangler

Dette punktet gjelder åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer.

Byggetegninger

Kontroll av samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen i byggetegninger inngår ikke som en del av dette oppdraget, og er ikke undersøkt. Eventuelle avvik fra godkjente tegninger eller ulovlige tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet gjelder lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som er avdekket av den bygningssakkyndige ved befaringen. Dette omfatter at boligen ikke fremstår som oppdelt i brannceller, manglende rømningsvei eller andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

Vurderingen er gjort etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Grensen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke særskilte undersøkelser for å avdekke slike forhold utover det som følger av forskrift om tryggere bolighandel. Skjulte feil omfattes ikke.

Radon

Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger.

Konsekvens: Radon er en usynlig, luktfri og radioaktiv gass som dannes naturlig når radium i jorden brytes ned og som kan utgjøre helsefare. For mer om radon, se: https://dsa.no/radon/helserisiko Aktsomhetsgrad: På nettsiden til Norges Geotekniske Undersøkelse (NGU) kategoriseres aktsomhetsgradene i fire nivåer: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. For mer informasjon om aktsomhetsgraden i boligens område, se: http://geo.ngu.no/kart/radon/. For mer informasjon om radonmåling, se: https://dsa.no/radon/slik-maler-du-radon

Oppdragsinformasjon

Eiendom og kunde

Adresse: **Åsheimkroken 29, 1461 LØRENSKOG**
Matrikkel: **3222-100/38/0/57**

Eierform: **Selveier**

Hjemmelshaver: **Karoline Holm og Kent Harald Holm**

Kunde: **Karoline Holm**

Befaring og rapportdato

Befaringsdato: **04.06.2026**

Tilstede ved befaring: **Karoline Holm (Kunde), Martin Schwabe Hoem (Sakkyndig)**

Rapportdato: **08.06.2026**

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Mer om dette under forutsetninger for rapporten.

Kilder for oppdraget

Ved mindre annet er angitt i rapporten, er eiendomsinformasjon og byggeår hentet fra Norges Eiendommer. Eventuelle opplysninger om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingsløsninger, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon fra selger eller selgers representant.

Utførende

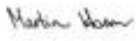
Foretak

Boligkontroll AS
Org.nr. 932 153 688

Norske Boligrapporter

Sakkyndig

Martin Schwabe Hoem
Fagskoleingeniør
E-post: post@boligkontrollas.no
Tlf: 99512443



Om foretaket

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte.
Norske Boligrapporter er et fellesskap av bygningssakkyndige som utfører vurderinger av boliger.
Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO.
For mer info, se www.norskeboligrapporter.no.

Forutsetninger

Oppdragets omfang og metodikk

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet.
Oppdraget omfatter utarbeidelse av tilstandsrapport innenfor forskriftens rammer og krav, og vurderingene er foretatt innenfor dette mandatet. Utover dette er det ikke foretatt særskilte undersøkelser eller vurderinger, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten.

Rapporten har som formål å beskrive registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt.

Undersøkelsene er basert på visuell befaring, supplert med stikkprøvebaserte undersøkelser og enkle målinger slik det følger av forskriften. Konstruksjoner åpnes ikke, og det foretas ikke destruktive inngrep, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette og hvor eier har gitt samtykke. Utvendige konstruksjoner og bygningsdeler inspiseres normalt fra bakken, med mindre annet fremgår av rapporten.

Rapporten bygger på de bygningsdeler og forhold som var tilgjengelige, synlige og mulige å observere ved befaringen. Bygningsdeler som er skjult bak konstruksjoner, overflater, innredninger, tyngre lagrede gjenstander, snø, is eller lignende, er ikke undersøkt dersom de ikke var tilgjengelige eller synlige ved befaringen.

Ved valg av tilstandsgrad legges kriteriene for tilstandsgrader i NS 3600:2025 til grunn.

Rapporten inneholder bygningsfaglige vurderinger innenfor oppdragets rammer og utgjør ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen. Rapporten gir derfor ingen garanti for at det ikke foreligger skjulte feil eller mangler.

Rapporten gjelder den aktuelle boligen (hovedenheten). Sidebygninger (eksempel garasje, boder uthus ol.), utvendige konstruksjoner og øvrige forhold er kun vurdert dersom dette fremgår uttrykkelig av rapporten eller er bestilt som tilleggstjeneste. Forhold som ikke er omtalt i rapporten kan ikke tolkes som undersøkt eller funnet i orden.

Presiseringer

Rapporten inneholder vurderinger av bygningsdeler, overflater og innredninger i den utstrekning dette følger av forskriftens krav.
Vurdering av øvrige overflater og innredninger (eksempel kjøkken- og garderobeinnredning), samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (med unntak av måling av fall i våtrom), er utenfor forskriftskravene og inngår ikke i oppdraget, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Hvilke bygningsdeler og forhold som er vurdert fremgår av rapporten.

Kosmetisk tilstand, visuelle forhold og bruksslitasje er i stor grad av subjektiv karakter. Interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger av slike forhold. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette flater eller særskilt kvalitet på overflater, bør nødvendige undersøkelser og målinger gjennomføres av fagkyndig før kjøp.

Rapporten omfatter ikke forhold som faller utenfor oppdragets mandat og forskriftens krav. Dette gjelder blant annet forhold knyttet til skjulte konstruksjoner og installasjoner, funksjonstesting eller kapasitetsmålinger, etasjeskiller, piper og ildsteder, trapper, geotekniske forhold, statikk, stikkledninger, lovlighet, offentlige godkjenninger og byggesaksforhold, fellesarealer med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten, samt lyd- og støyforhold. Rapporten omfatter heller ikke vurdering av tilbehør, løsøre, hvite- og brunevarer, kosmetiske forhold, visuelle avvik, normal slitasje eller bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning. Listen er ikke uttømmende.

Innfelte belysninger og installasjoner demonteres normalt ikke, da dette kan medføre skade eller krever særskilt fagkompetanse.
Eventuelle bilder i rapporten er illustrasjoner av utvalgte forhold og gir ikke nødvendigvis et fullstendig bilde.
Opplysninger om arealer, fellesarealer, årstall og lignende er basert på mottatt informasjon, med mindre annet er oppgitt.

Det tas forbehold om eventuelle skrivefeil og systemtekniske feil som ikke påvirker de faglige vurderingene.

Gyldighet

Rapporten gjelder for eiendommens tilstand på befaringstidspunktet. Gyldighetsperioden er ett år fra befaringstidspunktet, eller frem til en kjøper blir rettslig bundet til kjøpet, avhengig av hva som inntreffer først. Selges eiendommen ikke innen ett år, må det gjennomføres ny

befaring og rapporten oppdateres.

Rapporten gir ingen garanti for fremtidige forhold. Skader eller endringer etter befaringstidspunktet omfattes ikke. Ved endringer eller skader etter befaringen, plikter selger å kontakte utsteder av rapporten, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten kan ikke benyttes ved flere salg uten oppdatering.

Rapporten er ikke ment som et fullstendig beslutningsgrunnlag alene, men som en del av den samlede informasjonen i en eiendomshandel. Ved behov for vurderinger utover forskriftens krav, anbefales det å innhente ytterligere undersøkelser fra relevant fagkyndig.

Selgers og kjøpers ansvar

Den bygningssakkyndige er ikke ansvarlig for konsekvenser av mangelfulle, uriktige eller tilbakeholdte opplysninger som ikke med rimelighet kunne avdekkes ved befaringen. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller selgers representant plikter å gjennomgå rapporten og gi tilbakemelding om eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger før den tas i bruk.

Der rapporten beskriver forhold som indikerer risiko eller behov for videre vurderinger, anbefales ytterligere undersøkelser utført av relevant fagkyndig. Eventuelle tiltak må vurderes av rapportens bruker. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak, da dette krever særskilte faglige vurderinger.

Arealer og rombetegnelser

Arealer oppmåles og avrundes til nærmeste hele kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A og forskrift til avhendingslova. Arealopplysningene kan ikke alene legges til grunn for verdiberegninger, og oppmålingen tar ikke hensyn til bruksendringer, lovlighet eller sikkerhetsmessige forhold.

Rom omtales etter faktisk bruk på befaringstidspunktet og kan avvike fra godkjente tegninger eller gjeldende regelverk. Eventuelle tegninger er ikke kontrollert opp mot dagens bruk, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Dersom det foreligger ulovlige bruksendringer eller tiltak, kan kommunen kreve retting. Angivelse av rom for varig opphold innebærer ingen bekreftelse på at rommet oppfyller offentlige krav. Rom utenfor boenheten som selger har opplyst tilhører boligen, er angitt som BRA-e. Eierforhold og rettigheter knyttet til slike arealer er ikke kontrollert.

Tilstandsgrader og referansenivå

Bygningsdelene som inngår i oppdraget, tildeles en tilstandsgrad (TG). Tilstandsgraden reflekterer resultatet av undersøkelsene som er utført innenfor oppdragets rammer, og uttrykker forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå).

Generelt er referansenivået byggeforskrifter som gjaldt da boligen eller bygningsdelene ble oppført. Normal bruksslitasje som er vanlig ut fra bygningens eller bygningsdelens alder, regnes ikke som avvik. For enkelte forhold legges dagens forskriftskrav til grunn, slik det følger av forskrift til avhendingslova.

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Følgende tilstandsgrader benyttes i rapporten:

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

Tilstandsgrad 1: Mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

Tilstandsgrad 2: Vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring

straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Tilstandsgrad IU / TG IU brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

Der det er gitt tilstandsgrad 3, kan rapporten angi et veiledende, sjablonmessig anslag over kostnader for å utbedre forholdet som utløser graden. Estimatet er ikke et tilbud eller en fullstendig kalkyle. Faktiske kostnader vil kunne variere med skadeomfang, behov for videre undersøkelser, valgt løsning, materialbruk og lokale prisforhold. Rapporten benytter følgende kostnadsnivåer ved eventuelle estimater: under kr 20 000, kr 20 000–100 000, kr 100 000–200 000, kr 200 000–500 000 og over kr 500 000.

Vilkår for bruk og opphavsrett

Dette dokumentet er utarbeidet til eksklusiv bruk for kunden og eventuell ansvarlig megler for det avtalte oppdraget. Enhver form for distribusjon, videreformidling eller gjenbruk av innholdet – enten i sin helhet eller i utdrag – krever skriftlig forhåndsavtale med utsteder. Ved brudd på disse vilkårene påtar utsteder seg ikke ansvar for skader eller tap som følge av uautorisert bruk eller deling av dokumentet med tredjeparter.

Rapportens struktur, layout og faste tekster eies av lisensgiver og er beskyttet av åndsverkloven. Dokumentets utforming kan ikke helt eller delvis kopieres eller gjenskapes uten samtykke.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Karoline Vik	9578-5993-4-2051283	2026-06-08 10:24:48
Kent Harald Holm	9578-5997-4-2303974	2026-06-08 16:34:17

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
8. juni 2026

Oppdragsnummer
65-0133/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Åsheimkroken 29, 1461 LØRENSKOG

Meglerfirma
Nordvik Lørenskog

Selgere
Karoline Holm, Kent Holm

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. oktober 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 95527631
Forsikret i: Gjensidige forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 65-0133/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Kent Harald Holm	**2026-06-08**	**Karoline Vik**	**2026-06-08**

Identifikasjon

Kent Harald Holm

Identifikasjon

Karoline Vik

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

BORI BBL
Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA
bori.no Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 03.06.26
Vår ref.: / 57
Meglers ref.: 65-0133/26

Boligopplysninger

Seksjon	57	**Bolignr**	H0204
Boligselskap	5436 Furutoppen Eierseksjonssameie	**Etasje**	2.etg
Adresse	Åsheimkroken 29, 1461 LØRENSKOG	**Oppr.ant.rom**	0
Eier(e)	Karoline Vik, Kent Harald Holm	**Bygningstype**	Lavblokk

Felleskostnader og restanse

.

Månedlig fakturering. Restanse pr 03.06.26: kr 3 232,00 (Med forbehold om feil). Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2026-06	2026-07	2026-08	2026-09	2026-10	2026-11
Felleskostnader leilighet	2 636	2 636	2 636	2 636	2 636	2 636
Tv-internett leilighet	596	596	596	596	596	596
Tv-internett rekkehus	556	556	556	556	556	556
Total	3 788	3 788	3 788	3 788	3 788	3 788

Andel fellesgjeld

Ingen fellesgjeld

Selskapets totale gjeld

Selskap og eiendom

Selskap	5436 Furutoppen Eierseksjonssameie (orgnr. 929070909)
Antall enheter	88
Styrets e-post	furutoppenboligsameie@borimail.no
Styreleder	Thorolf Trollsås (90956736)
Forsikring	Gjensidige (Polise 95527631)
Festet tomt	
Gnr/Bnr	100/38
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	Ingen
Styregodkjenning	Nei

Skattemelding 2025

Gjeld	kr 0,00	**Andre inntekter**	kr 704,00
Formue	kr 28 526,00	**Utgifter**	kr 6,00

Merknader

Sameiet har månedlig forbruksfakturering av energi og varmt vann etter måler. Ved omsetning av boliger må det gis melding om navn på selger og kjøper, samt overtakelsesdato, til support@ista.no. Henvendelser som gjelder målerverdier, forbruk og feil på måler rettes til support@ista.no. Faktura- og betalingsspørsmål rettes til felleskostnader@bori.no.

Innkalling til ordinært årsmøte 23.04.2026 for 5436 Furutoppen Eierseksjonssameie.

Årets møte er planlagt å gå digitalt for å spare kostnader ved leie av lokale, og sørge for at alle enkelt får anledning til å avgi sin stemme. Saksbehandling foregår skriftlig, uten videomøte eller fysisk møte. Vi ber om at dere sender inn skriftlige innspill vedrørende sakene på listen, til styret.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

Det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Kommentar:

Avstemning vil foregå via stemmesedler og det stemmes på alle sakene samtidig, etter at alle sakene er behandlet. Stemmegiverne får stemmesedlene tilsendt på SMS og epost.

Følgende godkjennes samlet: møteleder, saksliste, protokollvitner, forretningsorden og vedtak om lovlig innkalling.

Saksliste

Sak 1: Konstituering
Sak 2: Regnskap
Sak 3: Styrehonorar
Sak 4: Personvalg
Sak 5: Erstatte nettinggjerde ut mot Åsheimsveien med solid skjermende tregjerde.
Sak 6: Varmepumpe i rekkehusene

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling
"Thorolf Trollsås velges som møteleder. Robin Skoglund signerer protokoll med møteleder. Innkallingen,
sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Sak 2: Regnskap

Lagt frem av styret

STYRETS KOMMENTARER TIL REGNSKAPET:
Sameiet har per i dag en relativt god økonomisk situasjon. På bakgrunn av dette, samt arbeidet med årets budsjett, har styret vurdert det som ikke nødvendig å øke felleskostnadene for inneværende periode.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Sak 3: Styrehonorar

Styrets arbeid det siste året

Styret har i løpet av det siste året hatt særlig fokus på å sikre bedre økonomisk kontroll. En av de viktigste endringene har vært bytte av forretningsfører. Bakgrunnen for dette var behovet for bedre oppfølging og kontroll av avregninger knyttet til fjernvarmeforbruk, samt et ønske om økt innsikt i og tydeliggjøring av hvor kostnadene i sameiet faktisk ligger.

I forlengelsen av dette valgte styret også å bytte både revisor og forsikringsleverandør. Disse endringene er gjort med bakgrunn i både pris og kvalitet på leveransene, samt for å bidra til en mer oversiktlig og transparent økonomiforvaltning.

I arbeidet med fjernvarme ble det avdekket feil ved målere i rekkehusene. Disse målerne er nå byttet ut. Som et resultat av dette vil rekkehusene fra og med 2026 bli avregnet basert på faktisk forbruk, i stedet for tidligere a konto-løsning. Styret mener dette vil gi en mer rettferdig og etterprøvbar kostnadsfordeling mellom beboerne.

Styret har gjennom disse tiltakene lagt et viktig grunnlag for bedre økonomistyring, økt transparens og bedre forståelse av sameiets kostnadsstruktur.

Styrehonorar ★ Styrets innstilling
Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 180 000,- NOK

Sak 4: Personvalg

Følgende roller er på valg i år:

- Styreleder: 2 år . Styreleder til valg - Thorolf Trollsås stiller til gjenvalg.
- Styremedlem: 2 år - Robin Skoglund avtrer og stiller ikke til gjenvalg
- Styremedlem 2 år - Lisbeth Elvaker avtrer og stiller ikke til gjenvalg

Øystein Milan er ikke på valg i år.

Kandidater til **Styreleder (2 år)**:

- Thorolf Trollsås

Kandidater til **Styremedlem (2 år)**:

- Esben Lund
- Nina Bhogal

Sak 5: Erstatte nettinggjerde ut mot Åsheimsveien med solid skjermende tregjerde.

Lagt frem av Nina Esp Bhogal

Forslag om utskifting av gjerde mot Åsheimveien

Åsheimveien er en svært effektiv logistikkåre. Den sørger for at søpla blir hentet, pakken fra Posten kommer frem, barnehagelevering og -henting flyter, og at både ambulanse, hjemmehjelp og håndverkere finner oss uten problemer. Samtidig betyr det at veien er i bruk store deler av døgnet – ikke bare av personbiler, men også varebiler og tyngre kjøretøy. Resultatet er mer støy, mer støv og mer trafikk tett på boligene våre enn det gjerdet i dag er bygget for å håndtere.

Dagens nettinggjerde mot Åsheimveien gjør dessverre lite av jobben sin. Det skjermer verken mot innsyn, støy eller forurensning, og viktigst av alt: det er ikke trygt for små barn. Gjerdet går ikke helt ned til bakken og har åpninger som barn enkelt kan krype gjennom. Bak gjerdet er det et fall på rundt to meter – noe som i praksis gjør gjerdet mer dekorasjon enn beskyttelse.

Det foreslås derfor å erstatte dagens nettinggjerde med et solid og tett tregjerde, tilpasset terrenget. Dette vil:

forbedre barnesikkerheten (HMS) betydelig
gi bedre innsynsskjerming og støydemping
redusere støv og eksos mot boligene
gi et ryddigere, mer moderne og helhetlig uttrykk for sameiet sett fra veien
Eksisterende metallstolper kan gjenbrukes, noe som holder kostnadene nede. Nettingen

fjernes og erstattes med vertikale trebord montert på horisontale lekter. Vertikale bord anbefales spesielt fordi bakken er ujevn – dette gir penere avslutning og bedre tilpasning over tid.

Det foreslås å bruke royalimpregnerte materialer av god kvalitet, som er holdbare og krever lite vedlikehold – til glede både for dem som liker å snekre og for dem som helst liker at ting bare fungerer.

Gjerdet er målt opp, og materiellkostnaden er estimert til ca. 60.000–90.000 kr, avhengig av endelig materialvalg.

For å holde kostnadene nede foreslås det at arbeidet i størst mulig grad gjennomføres som dugnad. Minst fire enheter har allerede meldt at de kan bidra aktivt til montering av gjerdet over én–to helger, noe som gir et godt og realistisk grunnlag for gjennomføring uten betydelige arbeidskostnader.

Dette er et enkelt tiltak som tar tak i flere behov samtidig: sikkerhet, skjerming og helhetsinntrykk. Vi har stor tro på at gjerdet vil gi uteområdet et tydelig løft – både for dem som ser det daglig fra kjøkkenvinduet, for dem som sitter på verandaen sin og for alle som går, sykler eller kjører forbi.

Et nytt gjerde vil også gjøre det lettere å videreutvikle et pent og ryddig uteområde, blant annet gjennom bed og beplantning som flere allerede har startet med. Samlet sett vil dette bidra til et mer gjennomført og innbydende uttrykk for hele sameiet.

Kort oppsummert foreslås det å:
erstatte eksisterende nettinggjerde mot Åsheimveien med et solid og skjermende tregjerde
forbedre sikkerhet (HMS) og redusere innsyn, støy og forurensning
gjenbruke eksisterende metallstolper for å holde kostnadene nede
gjennomføre arbeidet i hovedsak som dugnad, med minst fire enheter som bidrar
holde prosjektet innen en kostnadsramme på inntil 90.000 kr

Innsenders forslag
Vedtak:
Årsmøtet godkjenner utskifting av eksisterende nettinggjerde mot Åsheimveien med et tett tregjerde som beskrevet i forslaget.
Styret gis fullmakt til å:
koordinere gjennomføring av prosjektet
organisere dugnad i samarbeid med beboere
foreta nødvendige avklaringer knyttet til utførelse og materialvalg
Tiltaket gjennomføres innenfor en kostnadsramme på inntil 90.000 kr.
Det legges til grunn at:
eksisterende metallstolper gjenbrukes der det er hensiktsmessig
arbeidet i hovedsak utføres som dugnad

løsningen tilpasses terreng og eksisterende bygningsmasse

Mot ★ Styrets innstilling
Vedtak:
Årsmøtet vedtar å ikke godkjenne forslaget om utskifting av gjerde mot Åsheimveien på nåværende tidspunkt.
Begrunnelse (fra styret):
Tiltaket innebærer en relativt høy kostnad sett opp mot sameiets øvrige prioriteringer
Det er behov for en helhetlig vurdering av uteområder, inkludert estetikk, standard og fremtidig vedlikehold
Gjennomføring basert på dugnad kan gi varierende kvalitet og uklar ansvarsfordeling

Sak 6: Varmepumpe i rekkehusene

Lagt frem av Morten Eidsvik

Varmepumpe i rekkehusene

På sommeren blir det fort over 30 grader inne i rekkehusene, da de har eksponert fasade på flere sider og taket. Sommeren 2025 sjekket jeg mer detaljer og innhentet tilbud.
Hatt en videobefaring med Norsk Klimasenter og en fysisk befaring med AC Senteret.

Vedlegger tilbudene og informasjonen deres.
Begge firmaer er interessert i å levere til flere av rekkehusene og potensielt gi kvantumsrabatt.

For rekkehusene har ACsenteret anbefalt en plassering i plan 3 i trappeoppgangen, med utedelen stående på takterrassen. De har et bilde i tilbudet med grovskisse.
(De skal selvfølgelig ta befaring med hvert enkelt rekkehus for avklaringer.)
Plasseringen er bak brystningsveggen på takterrassen og utedelen blir da ikke synlig for naboer.
Plan 2 er sannsynligvis ikke aktuelt på grunn av rominndelingene, men hvis det mot formodning ønskes så vil de føres en kanal ned til markterrassen og utedelen vil stå der nede.
For kjøling i plan 1 vil det være ganske likt prinsipp som for plan 3.

Når det gjelder støy så har begge leverandørene svart (og dokumentert med produktdatablader) at støynivået er lavt. I tillegg så sier de følgende "Støynivå fra utedel er lavere ved bruk av kjøling enn oppvarming, da det primært vil være viften som går." Det er kjøling som vil være hovedfokus, da fjernvarmen har klart å holde god temperatur hos alle på vinteren.

Har selv vært på besøk hos folk med slik kjøling og kunne ikke høre at den gikk, da jeg sto 3-4 meter fra den. Disse er ikke til sjenanse for naboer, hverken visuelt eller lydmessig.

Innsenders forslag ★ Styrets innstilling
Godkjenning (med søknadsplikt)
Årsmøtet vedtar at eiere av rekkehus kan søke styret om tillatelse til å installere varmepumpe for kjøling. Styret gis fullmakt til å godkjenne søknader under forutsetning av at tiltaket oppfyller krav til estetikk, støy, teknisk utførelse og plassering, samt at installasjonen ikke er til ulempe for øvrige beboere eller fellesarealer. Det forutsettes videre at tiltaket ikke medfører økte kostnader for sameiet, herunder som følge av forringelse av felles bygningsmasse, økt vedlikeholdsbehov eller økte kostnader knyttet til fjernvarme.

Mot
Avslag
Årsmøtet vedtar å ikke åpne for installasjon av varmepumper i rekkehusene. Begrunnelsen er at tiltaket kun vil komme et begrenset antall beboere til gode, samt at det kan medføre uønskede konsekvenser knyttet til fasadeendringer, støy og forvaltning av sameiets bygningsmasse.

Årsoppgjør 2025

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2025

Furutoppen Eierseksjonssameie
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader	1	4 613 044	3 953 773	5 618 769	4 411 338
Annen driftsinntekt	2	48 695	89 368	0	84 000
Sum driftsinntekter		**4 661 739**	**4 043 141**	**5 618 769**	**4 495 338**
Kostnader					
Lønnskostnad	3	205 380	200 816	203 814	202 174
Konsulenttjenester	4	200 110	215 548	304 443	148 178
Rep og vedlikehold	5	279 563	460 377	296 938	626 480
Forsikringer		269 175	804 798	316 443	250 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		1 109 423	1 224 447	1 906 000	1 275 944
Energi og fyring	6	1 042 582	235 170	1 333 100	991 309
Kabel-TV og telefoni		574 999	502 134	528 000	604 750
Driftskostnader	7	365 088	396 867	425 000	380 000
Andre driftskostnader	8	25 762	29 336	52 420	109 670
Sum driftskostnader		**4 072 082**	**4 069 493**	**5 366 158**	**4 588 505**
Driftsresultat før finansposter		**589 657**	**-26 352**	**252 611**	**-93 167**
Finansielle poster					
Finansinntekt		81 097	98 967	0	30 000
Finanskostnad		702	0	0	0
Sum finansposter		**80 395**	**98 967**	**0**	**30 000**
Årsresultat		**670 052**	**72 615**	**252 611**	**-63 167**
Overført til annen egenkapital	9	670 052	72 615	0	0
Sum disponering		**670 052**	**72 615**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2025

Furutoppen Eierseksjonssameie
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		259 625	219 876
Forskuddsbetalt strøm, varme etc		0	2 613 856
Kundefordringer		129 872	-7 214
Andre fordringer		0	84 228
Bankinnskudd, kasse o.l.		3 080 284	2 911 292
Sum omløpsmidler		**3 469 781**	**5 822 038**
SUM EIENDELER		**3 469 781**	**5 822 038**

Balanse 31.12.2025

Furutoppen Eierseksjonssameie
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	3 294 802	2 624 750
Sum egenkapital		**3 294 802**	**2 624 750**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		151 255	286 094
Annen kortsiktig gjeld		23 723	2 911 194
Sum kortsiktig gjeld		174 978	3 197 288
Sum gjeld		**174 978**	**3 197 288**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 469 781**	**5 822 038**

Furutoppen Eierseksjonssameie

Thorolf Trollsås
Styrets leder

Øystein Miland
Styremedlem

Lisbet Elvaker
Styremedlem

Robin Skoglund
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Sameiet består av 88 seksjoner og har til formål å forvalte eiendommen Knr.Gnr.Bnr 3222.100.38 til beste for seksjonseierne.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Generelle Felleskostnader	3 596 496	3 258 570	3 596 588	3 596 588
Kabel TV/bredbånd	572 352	471 504	520 344	604 750
Garasje	220 932	219 056	213 000	210 000
Fjernvarme	178 432	0	1 288 837	0
Strøm	44 832	4 643	0	0
Sum felleskostnader	**4 613 044**	**3 953 773**	**5 618 769**	**4 411 338**

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
El bil/ladeanlegg	48 695	89 368	0	84 000
Sum andre driftsinntekter	**48 695**	**89 368**	**0**	**84 000**

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	180 000	176 000	178 998	180 432
Arbeidsgiveravgift	25 380	24 816	24 816	21 742
Sum lønnskostnader	**205 380**	**200 816**	**203 814**	**202 174**

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2024/2025. Styret har ikke fått dekket andre utgifter.

Sameiet har ingen ansatte. Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjon	0	9 517	9 644	15 000
Forretningsførerhonorar	125 912	128 793	133 242	111 016
Andre forvaltningstjenester	14 562	32 112	108 349	14 160
Teknisk bistand	0	0	45 000	0
HMS	6 863	6 892	0	8 002
Annen fremmed tjeneste	52 773	38 234	8 208	0
Sum konsulenttjenester	**200 110**	**215 548**	**304 443**	**148 178**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vedlikehold bygg	3 346	111 612	110 000	91 440
Vedlikehold VVS	0	-2 708	47 663	0
Vedlikehold elektro	24 376	9 975	0	90 000
Vedlikehold utvendig anlegg	119	18 735	16 275	50 000
Vedlikehold heis	71 616	96 054	90 000	100 040
Vedlikehold garasjer	11 003	39 637	0	50 000
Vedlikehold ventilasjon	104 006	120 137	0	115 000
Vedlikehold brannsikring	65 096	56 935	33 000	110 000
Egenandel forsikringsskader	0	10 000	0	20 000
Sum vedlikeholdskostnader	**279 563**	**460 377**	**296 938**	**626 480**

Note 6 Energi og fyring

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Elektrisitet (strøm)	247 803	235 170	233 100	800 099
Fjernvarme	794 779	0	1 100 000	191 210
Sum energi og fyring	**1 042 582**	**235 170**	**1 333 100**	**991 309**

Fjernvarme avregnes månedlig, etterskuddsvis basert på målt, faktisk forbruk. Det vil likevel være forbruk som ikke kan avregnes mot den enkelte seksjonseier. Det umålte forbruket kostnadsføres på avdeling.

For perioden 2022–2024 ble fjernvarme avregnet direkte mot seksjonseierne. Umålt forbruk i denne perioden ble kostnadsført på avdeling. Varmetapet utgjorde kr 435 688,44 for blokkene og kr 73 293,37 for rekkehusene. Avregningen ble utført av USBL, før overgang til ny forretningsfører.

For 2025 utgjør umålt forbruk 15 % av totalt innkjøp av fjernvarme på kr 935 153,20, tilsvarende kr 20 199,31 for rekkehusene og kr 120 073,67 for blokkene.

Fjernvarmekostnader for rekkehusene er fordelt etter brøk, da det er utfordringer med korrekt avlesning av målerdata.

Note 7 Driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vaktmestertjenester	360 480	396 579	405 000	380 000
Renholdstjenester	0	0	20 000	0
Snøbrøyting/strøing/feiing	4 608	288	0	0
Sum driftskostnader	**365 088**	**396 867**	**425 000**	**380 000**

Note 8 Andre driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Søppeltømming/container	0	0	5 000	0
Verktøy og redskaper	838	2 233	1 000	13 000
Datautstyr og programvare	0	0	7 000	0
Nøkler, låser og skilt	0	9 115	33 000	15 000
Annet driftsmateriale	4 639	14 473	0	55 000
Kontorrekvisita	0	0	3 000	0
Kostnader tillitsvalgte	0	0	3 420	0
Generalforsamling/årsmøte	2 500	3 513	0	10 000
Velferdskostnader	11 335	0	0	9 940
Annen kontorkostnad	423	0	0	0
Ørediffèranser	-23	2	0	0
Bank og kortgebyrer	6 050	0	0	6 730
Sum andre driftskostnader	**25 762**	**29 336**	**52 420**	**109 670**

Note 9 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	2 624 750	2 552 135
Tilført til/fra EK fra årets resultat	670 052	72 615
Sum opptjent egenkapital 31.12	3 294 802	2 624 750
Annen egenkapital 31.12, Avd. 1 Blokk	2 140 199	1 836 944
Annen egenkapital 31.12, Avd. 3 Garasje	763 371	478 787
Annen egenkapital 31.12, Avd. 2 Rekkehus	391 232	309 019
Sum egenkapital 31.12	**3 294 802**	**2 624 750**

Note 10 Arbeidskapital

	2025	2024
A. Arbeidskapital 01.01	**2 624 750**	**2 552 135**
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	670 052	72 615
B. Årets endring i arbeidskapital	670 052	72 615
C. Arbeidskapital 31.12	**3 294 802**	**2 624 750**
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	3 469 781	5 822 038
- Kortsiktig gjeld	174 978	3 197 288
= Arbeidskapital 31.12	**3 294 802**	**2 624 750**

5436 Furutoppen Eierseksjonssameie	Beløpsfelt: Beløp				
BORI - BORI Resultat	+ Konto | + Periode	Avdeling 1	Avdeling 2	Garasje	Totalt
Felleskostnader		3 581 266	784 886	246 892	4 613 044
+ 3600 - Generelle Felleskostnader		3 080 256	516 240		3 596 496
+ 3608 - Kabel TV/bredbånd		487 800	84 552		572 352
+ 3607 - Garasje				220 932	220 932
+ 3631 - Fjernvarme			178 432		178 432
+ 3632 - Strøm		13 210	5 662	25 960	44 832
Andre driftsinntekter				48 695	48 695
+ 3659 - El bil/ladeanlegg				48 695	48 695
Sum driftsinntekter		3 581 266	784 886	295 587	4 661 739
Lønnskostnader		175 805	29 575		205 380
+ 5330 - Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling		154 080	25 920		180 000
+ 5400 - Arbeidsgiveravgift		21 725	3 655		25 380
Konsulenttjenester		171 294	28 816		200 110
+ 6712 - Forretningsførerhonorar		107 781	18 131		125 912
+ 6711 - Andre forvaltningstjenester		12 465	2 097		14 562
+ 6732 - HMS		5 875	988		6 863
+ 6790 - Annen fremmed tjeneste		45 174	7 599		52 773
Rep og vedlikehold		226 700	41 860	11 003	279 563
+ 6601 - Vedlikehold bygg		2 677	669		3 346
+ 6603 - Vedlikehold elektro		20 866	3 510		24 376
+ 6604 - Vedlikehold utvendig anlegg		102	17		119
+ 6605 - Vedlikehold heis		61 303	10 313		71 616
+ 6607 - Vedlikehold garasjer				11 003	11 003
+ 6613 - Vedlikehold ventilasjon		89 029	14 977		104 006
+ 6614 - Vedlikehold brannvikring		55 722	9 374		65 096
+ 6630 - Egenandel forsikringsskader		-3 000	3 000		
Forsikringer		230 414	38 761		269 175
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		949 666	159 757		1 109 423
Energi og fyring		767 881	274 701		1 042 582
+ 6300 - Elektrisitet (strøm)		212 119	35 684		247 803
+ 6301 - Fjernvarme		555 762	239 017		794 779
Kabel Tv og telefoni		490 057	84 943		574 999
Driftskostnader		312 515	52 573		365 088
+ 6380 - Vaktmestertjenester		308 571	51 909		360 480
+ 6382 - Snøbrøyting/strøing/feiing		3 944	664		4 608
Andre driftskostnader		22 159	3 603		25 762
+ 6500 - Verktøy og redskaper		838			838
+ 6590 - Annet driftsmateriale		4 016	623		4 639
+ 6874 - Generalforsamling/årsmøte		2 140	360		2 500
+ 6875 - Velferdskostnader		9 703	1 632		11 335
+ 6890 - Annen kontorkostnad		362	61		423
+ 7740 - Øredifferanser		-23			-23
+ 7770 - Bank og kortgebyrer		5 123	927		6 050
Driftskostnader		3 346 492	714 587	11 003	4 072 082
Driftsresultat		234 774	70 299	284 584	589 657
Finansinntekt		69 082	12 015		81 097
Finanskostnad		601	101		702
Resultat		303 255	82 213	284 584	670 052

2026-04-08 12:01:08
Thorolf Trollsås

bankID

NO BankID - 9578-5997-4-663525

2026-04-08 13:53:28
Robin Skoglund

bankID

NO BankID - 9578-5999-4-2522839

2026-04-08 15:44:53
Øystein Miland

bankID

NO BankID - 9578-5990-4-3504814

2026-04-09 08:39:08
Lisbet Elvaker

bankID

NO BankID - 9578-5999-4-1693229

Til årsmøtet i Furutoppen Eierseksjonssameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Furutoppen Eierseksjonssameie som viser et overskudd på NOK 670 052. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 09.04.2026

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Lillestrøm, 9. april 2026
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
09.04.2026

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE

(Identitet bekreftet med Buypass (NO))

Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

09.04.2026 18:32:31

Signaturmetode

Buypass (NO)

5436 Furutoppen Eierseksjonssameie

PROTOKOLL FOR ORDINÆRT ÅRSMØTE 23.04.2026

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 - **Vedtatt med 38 stemmer**
"Thorolf Trollsås velges som møteleder. Robin Skoglund signerer protokoll med møteleder. Innkallingen,
sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 38

Blanke stemmegivere: 3 (telles ikke)

Sak 2: Regnskap

Lagt frem av styret

STYRETS KOMMENTARER TIL REGNSKAPET:
Sameiet har per i dag en relativt god økonomisk situasjon. På bakgrunn av dette, samt arbeidet med årets budsjett, har styret vurdert det som ikke nødvendig å øke felleskostnadene for inneværende periode.

Styrets forslag - **Vedtatt med 40 stemmer**
"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 40

Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Sak 3: Styrehonorar

Styrets arbeid det siste året

Styret har i løpet av det siste året hatt særlig fokus på å sikre bedre økonomisk kontroll. En av de viktigste endringene har vært bytte av forretningsfører. Bakgrunnen for dette var behovet for bedre oppfølging og kontroll av avregninger knyttet til fjernvarmeforbruk, samt et ønske om økt innsikt i og tydeliggjøring av hvor kostnadene i sameiet faktisk ligger.

I forlengelsen av dette valgte styret også å bytte både revisor og forsikringsleverandør. Disse endringene er gjort med bakgrunn i både pris og kvalitet på leveransene, samt for å bidra til en mer oversiktlig og transparent økonomiforvaltning.

I arbeidet med fjernvarme ble det avdekket feil ved målere i rekkehusene. Disse målerne er nå byttet ut. Som et resultat av dette vil rekkehusene fra og med 2026 bli avregnet basert på faktisk forbruk, i stedet for tidligere a konto-løsning. Styret mener dette vil gi en mer rettferdig og etterprøvbar kostnadsfordeling mellom beboerne.

Styret har gjennom disse tiltakene lagt et viktig grunnlag for bedre økonomistyring, økt transparens og bedre forståelse av sameiets kostnadsstruktur.

Styrehonorar - **Vedtatt med 35 stemmer**
Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 180 000,- NOK

Mot: 2 stemmer

Totalt antall stemmer: 37
Blanke stemmegivere: 4 (telles ikke)

Sak 4: Personvalg

Følgende roller er på valg i år:

- Styreleder: 2 år . Styreleder til valg - Thorolf Trollsås stiller til gjenvalg.
- Styremedlem: 2 år - Robin Skoglund avtrer og stiller ikke til gjenvalg
- Styremedlem 2 år - Lisbeth Elvaker avtrer og stiller ikke til gjenvalg

Øystein Milan er ikke på valg i år.

Styreleder (2 år)	
Thorolf Trollsås	**Valgt**
Styremedlem (2 år) (2 posisjoner)	
Esben Lund	**1. valg**
Nina Bhogal	**2. valg**

Sak 5: Erstatte nettinggjerde ut mot Åsheimsveien med solid skjermende tregjerde. - Forslag ikke vedtatt

Lagt frem av Nina Esp Bhogal

Forslag om utskifting av gjerde mot Åsheimveien

Åsheimveien er en svært effektiv logistikkåre. Den sørger for at søpla blir hentet, pakken fra Posten kommer frem, barnehagelevering og -henting flyter, og at både ambulanse, hjemmehjelp og håndverkere finner oss uten problemer. Samtidig betyr det at veien er i bruk store deler av døgnet – ikke bare av personbiler, men også varebiler og tyngre kjøretøy. Resultatet er mer støy, mer støv og mer trafikk tett på boligene våre enn det gjerdet i dag er bygget for å håndtere.

Dagens nettinggjerde mot Åsheimveien gjør dessverre lite av jobben sin. Det skjermer verken mot innsyn, støy eller forurensning, og viktigst av alt: det er ikke trygt for små barn. Gjerdet går ikke helt ned til bakken og har åpninger som barn enkelt kan krype gjennom. Bak gjerdet er det et fall på rundt to meter – noe som i praksis gjør gjerdet mer dekorasjon enn beskyttelse.

Det foreslås derfor å erstatte dagens nettinggjerde med et solid og tett tregjerde, tilpasset terrenget. Dette vil:

forbedre barnesikkerheten (HMS) betydelig
gi bedre innsynsskjerming og støydemping
redusere støv og eksos mot boligene
gi et ryddigere, mer moderne og helhetlig uttrykk for sameiet sett fra veien
Eksisterende metallstolper kan gjenbrukes, noe som holder kostnadene nede. Nettingen fjernes og erstattes med vertikale trebord montert på horisontale lekter. Vertikale bord anbefales spesielt fordi bakken er ujevn – dette gir penere avslutning og bedre tilpasning over tid.

Det foreslås å bruke royalimpregnerte materialer av god kvalitet, som er holdbare og krever lite vedlikehold – til glede både for dem som liker å snekre og for dem som helst liker at ting bare fungerer.

Gjerdet er målt opp, og materiellkostnaden er estimert til ca. 60.000–90.000 kr, avhengig av endelig materialvalg.

For å holde kostnadene nede foreslås det at arbeidet i størst mulig grad gjennomføres som dugnad. Minst fire enheter har allerede meldt at de kan bidra aktivt til montering av gjerdet over én–to helger, noe som gir et godt og realistisk grunnlag for gjennomføring uten betydelige arbeidskostnader.

Dette er et enkelt tiltak som tar tak i flere behov samtidig: sikkerhet, skjerming og helhetsinntrykk. Vi har stor tro på at gjerdet vil gi uteområdet et tydelig løft – både for dem som ser det daglig fra kjøkkenvinduet, for dem som sitter på verandaen sin og for alle som går, sykler eller kjører forbi.

Et nytt gjerde vil også gjøre det lettere å videreutvikle et pent og ryddig uteområde, blant annet gjennom bed og beplantning som flere allerede har startet med. Samlet sett vil dette bidra til et mer gjennomført og innbydende uttrykk for hele sameiet.

Kort oppsummert foreslås det å:
erstatte eksisterende nettinggjerde mot Åsheimveien med et solid og skjermende tregjerde
forbedre sikkerhet (HMS) og redusere innsyn, støy og forurensning
gjenbruke eksisterende metallstolper for å holde kostnadene nede
gjennomføre arbeidet i hovedsak som dugnad, med minst fire enheter som bidrar
holde prosjektet innen en kostnadsramme på inntil 90.000 kr

Flertallskrav ikke oppnådd - Ikke vedtatt.

Mot - 28 stemmer
Vedtak:
Årsmøtet vedtar å ikke godkjenne forslaget om utskifting av gjerde mot Åsheimveien på nåværende tidspunkt.
Begrunnelse (fra styret):
Tiltaket innebærer en relativt høy kostnad sett opp mot sameiets øvrige prioriteringer
Det er behov for en helhetlig vurdering av uteområder, inkludert estetikk, standard og fremtidig vedlikehold
Gjennomføring basert på dugnad kan gi varierende kvalitet og uklar ansvarsfordeling

Innsenders forslag - 12 stemmer
Vedtak:
Årsmøtet godkjenner utskifting av eksisterende nettinggjerde mot Åsheimveien med et tett tregjerde som beskrevet i forslaget.
Styret gis fullmakt til å:
koordinere gjennomføring av prosjektet

organisere dugnad i samarbeid med beboere
foreta nødvendige avklaringer knyttet til utførelse og materialvalg
Tiltaket gjennomføres innenfor en kostnadsramme på inntil 90.000 kr.
Det legges til grunn at:
eksisterende metallstolper gjenbrukes der det er hensiktsmessig
arbeidet i hovedsak utføres som dugnad
løsningen tilpasses terreng og eksisterende bygningsmasse

Totalt antall stemmer: 40

Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Sak 6: Varmepumpe i rekkehusene - Forslag ikke vedtatt

Lagt frem av Morten Eidsvik

Varmepumpe i rekkehusene

På sommeren blir det fort over 30 grader inne i rekkehusene, da de har eksponert fasade på flere sider og taket. Sommeren 2025 sjekket jeg mer detaljer og innhentet tilbud.
Hatt en videobefaring med Norsk Klimasenter og en fysisk befaring med AC Senteret.

Vedlegger tilbudene og informasjonen deres.
Begge firmaer er interessert i å levere til flere av rekkehusene og potensielt gi kvantumsrabatt.

For rekkehusene har ACsenteret anbefalt en plassering i plan 3 i trappeoppgangen, med utedelen stående på takterrassen. De har et bilde i tilbudet med grovskisse.
(De skal selvfølgelig ta befaring med hvert enkelt rekkehus for avklaringer.)
Plasseringen er bak brystningsveggen på takterrassen og utedelen blir da ikke synlig for naboer.
Plan 2 er sannsynligvis ikke aktuelt på grunn av rominndelingene, men hvis det mot formodning ønskes så vil de føres en kanal ned til markterrassen og utedelen vil stå der nede.
For kjøling i plan 1 vil det være ganske likt prinsipp som for plan 3.

Når det gjelder støy så har begge leverandørene svart (og dokumentert med produktdatablader) at støynivået er lavt. I tillegg så sier de følgende "Støynivå fra utedel er lavere ved bruk av kjøling enn oppvarming, da det primært vil være viften som går." Det er kjøling som vil være hovedfokus, da fjernvarmen har klart å holde god temperatur hos alle på vinteren.

Har selv vært på besøk hos folk med slik kjøling og kunne ikke høre at den gikk, da jeg sto 3-4 meter fra den. Disse er ikke til sjenanse for naboer, hverken visuelt eller lydmessig.

Flertallskrav ikke oppnådd - Ikke vedtatt.

Mot - 19 stemmer
Avslag
Årsmøtet vedtar å ikke åpne for installasjon av varmepumper i rekkehusene. Begrunnelsen er at tiltaket kun vil komme et begrenset antall beboere til gode, samt at det kan medføre

uønskede konsekvenser knyttet til fasadeendringer, støy og forvaltning av sameiets bygningsmasse.

Innsenders forslag - 18 stemmer

Godkjenning (med søknadsplikt)

Årsmøtet vedtar at eiere av rekkehus kan søke styret om tillatelse til å installere varmepumpe for kjøling. Styret gis fullmakt til å godkjenne søknader under forutsetning av at tiltaket oppfyller krav til estetikk, støy, teknisk utførelse og plassering, samt at installasjonen ikke er til ulempe for øvrige beboere eller fellesarealer. Det forutsettes videre at tiltaket ikke medfører økte kostnader for sameiet, herunder som følge av forringelse av felles bygningsmasse, økt vedlikeholdsbehov eller økte kostnader knyttet til fjernvarme.

Totalt antall stemmer: 37

Blanke stemmegivere: 4 (telles ikke)

Ordinært årsmøte 23.04.2026 protokoll.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Skoglund, Robin	**2026-04-27**	**Trollsås, Thorolf**	**2026-04-24**

Identifikasjon

bankID Skoglund, Robin

Identifikasjon

bankID Trollsås, Thorolf

styret.com This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Husordensregler for Furutoppen eierseksjonssameie

Husordensregler er å anse som et supplement til enhver tid gjeldende vedtekter. Husordensreglene er forankret i «Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)».

§ 1 FORMÅL

Et eierseksjonssameie utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv, samtidig som man må stille samme krav til seg selv som man gjør overfor andre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å skape et godt bomiljø.

Husordensreglene har til hensikt å gjøre Furutoppen eierseksjonssameie til et godt sted å bo i tillegg til å forvalte felles verdier på en måte som gjør at vi alle unngår tap og kostnader samt å sikre et enhetlig preg på eiendommen.

Dette oppnår vi når disse reglene blir fulgt og ved at alle tar et personlig ansvar for å skape et godt bomiljø og for bruken av fellesområder. Sameier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av egen husstand, leietakere eller andre personer som er gitt adgang til seksjonen eller sameiets eiendom.

§ 2 BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

Eiere og brukere av eierseksjonene plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlig brudd på husordensregler er å anse som mislighold og kan medføre pålegg om tvangssalg eller tvangsfravikelse.

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller ev. andre sjenerende forhold, bør rettes direkte til vedkommende. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet, og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene rapporteres skriftlig til styret.

§ 3 SALG/UTLEIE AV SEKSJON

- Seksjonseiere som selger sin leilighet/garasjeplass plikter å melde dette til styret.
- Søknad om utleie skal sendes styret, og utleie av seksjon kan bare skje med styrets godkjennelse før innflytning (jfr. vedtektenes punkt 2.). Utleier er forpliktet til å utlevere husordensregler og vedtekter til leietaker, samt påse at leietaker retter seg etter disse.
- Utleier er forpliktet til å informere om håndtering av brannalarm.
- Seksjonseier er selv pliktig til enhver tid å oppdatere forretningsfører om korrekte tilskriver adresse.

§ 4 RO OG ORDEN

- Eiere og brukere av eierseksjonene plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på fellesområder.
- Dersom det forventes at selskapeligheter i egen seksjon kan virke sjenerende på naboer så **skal** berørte naboer varsles.
- Mellom klokken 23:00 og 07:00 (09:00 i helg- og helligdager) **skal** det være nattero innen sameiet.
- Støyende arbeid som f.eks. boring i betong er tillatt på hverdager mellom klokken 08:00 og 21:00 samt lørdager mellom kl 10:00 og 18:00.
- På søndager og helligdager skal støyende arbeid ikke forekomme. Iht. «Lov om helligdager og helligdagsfred»

§ 5 BRUK AV UTEOMRÅDER, BALKONGER OG MARKTERRASSER

Uteområder står til beboernes felles benyttelse. Dette gjelder ikke hager som er tilleggsdeler til seksjoner. Områdene skal benyttes med varsomhet og med tilbørlig hensyn til øvrige seksjonseiere og for øvrig i tråd med intensjonene for fellesområdene. Seksjonseier har ansvaret for å rydde opp etter bruk.

- Det er ikke tillatt å lufte/riste sengetøy, tepper eller lignende utenfor balkong eller vinduer i leilighetsbygg.
- Det er ikke tillatt med blomsterkasser montert på rekkverk på balkonger.
- Den enkelte plikter å holde generell orden på egen balkong/terrasse/uteområde. Skrot, søppel, pappesker o.l. skal ikke oppbevares på disse områder. Dette skal nyttes etter intensjonen oppholdssted og er derfor ikke en lagringsplass.
- Seksjonseier har ansvar for å holde utvendige nedløpsrør rent, for å unngå tilstopping og oversvømmelser.
- Det er kun tillat med gass- eller elektrisk grill. Grilling skal ikke være til sjenanse for naboer.
- Vasking av balkong skal foregå uten unødig bruk av vann, da dette renner ned til etasjen under, og skaper sjenanse.
- Ved røyking på balkong, vis hensyn til naboene slik at det blir minst mulig til sjenanse.
- Andre fasademessige endringer skal ha styrets skriftlige samtykke. Forutgående søknad til kommunen må påregnes ved fasadeendring. Kostnader til dette må i hvert enkelt tilfelle, dekkes av sameier selv.
- Beboere oppfordres ellers til alminnelig nabovett. Ha ett normalt lydnivå på balkong og i hage.

§ 6 GARASJE/PARKERING

- Biloppstillingsplasser i garasjen skal kun brukes til registrerte kjøretøy og ikke brukes til lagringsplass for ekstra sett med hjul, skiboks og annet. Dette av hensyn til HMS (brann, trivsel etc.).
- Lading av kjøretøy skal kun gjøres fra egen godkjent lader. Det er ikke lov å bruke strøm fra stikkontakter på fellesarealer eller privat bod.
- Det skal ikke lades batterier uten oppsyn i noe av sameiets fellesareal. Eksempelvis flyttbar lader til å hjelpe-starte kjøretøy.
- Sameiet plikter å til enhver tid å sørge for nøktern prising av elbilforbruk til den enkelte konsumer. Prisen skal ha til hensikt å dekke strømkostnader og ev. drift av elbilanlegget.
- Eier av en parkeringsplass har anledning til å fjerne feilparkerte kjøretøy for eiers regning. Dette inkluderer at sameiet kan fjerne kjøretøy fra sameiets gjesteparkeringsplasser dersom parkering ikke er iht. gjeldende reglement.
- Parkering skal kun finne sted innenfor egen(e) oppmerket(e) plass(er) i garasjeanlegget. Utenfor oppmerkede plasser er parkering forbudt. Ved overtredelse kan styret innføre sanksjoner som borttauing.
- Styret regulerer bruken av sameiets 4 gjesteparkeringsplasser.
- Gjesteparkeringsplasser skal kun brukes av gjester. Ved parkering skal kjøretøyet alltid registreres i det aktuelle systemet iht. føringer fra styret, p.t. Voids app-en.
- Garasjeporten kan åpnes via app-en Parqio. Det er mulig å dele adgang til åpning med sine gjester. Tidsbegrensning for delingen vil til en hver tid reguleres av styret.
- Opphold og lek i garasjen er ikke tillatt.

§ 7 DYREHOLD

• Dyreeiere må ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold, slik at det ikke er til sjenanse for sameiere. Hund skal alltid føres i bånd på sameiets område, både utendørs og inne i fellesområder i leilighetsbygg. Ekskrementer skal fjernes med pose og kastes i søppelkasse.

§ 8 PARABOL, MARKISER mv.

- Alle faste utvendige installasjoner derunder eventuelle markiser, solskjerming, varmepumper, gjelder/rekkverk og liknende skal ikke installeres uten godkjenning av styret/årsmøte.
- Det tillates ikke satt opp parabol eller andre antenner.

§ 9 SØPPEL/AVFALLSHÅNDTERING

- Søppelbeholdere skal kun brukes til tiltenkt formål.
- Søppelposer skal være grundig knyttet igjen.
- Hensetning av avfall, møbler etc. utenfor søppelbeholderne eller på sameiet område er forbudt.
- Kildesortering skal skje iht. kommunens regler. Det henvises også til at hver og en må benytte gjenviningsstasjoner for levering av det som ikke skal kastes i søppelbeholderne.

§ 10 FELLESOMRÅDER

- Hovedinngangsdørene, garasjeport og dørene inn til bodarealene skal aldri forlates ulåst. Styrets medlemmer går regelmessig HMS-runder på fellesområder, garasje, ute, oppganger, boder og sykkelboder.
- Den enkelte beboer skal ikke henge opp oppslag på fellesområder, herunder særskilt vegger og dører.

Boder:
- Ved stabling i høyden skal det tas hensyn til sprinkelanlegg slik at dette ikke skades eller blokkeres – fri avstand til sprinklerhode skal være minst 50 cm.
- Det er forbudt å oppbevare eksplosive gasser som for eksempel gassbeholdere til utegriller i bodene. Dette skal oppbevares på egen terrasse, iht. offentlige forskrifter.
- Farlige materialer samt giftige, eksplosive eller brennbare substanser og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr o.l. skal ikke oppbevares i bodene.

Sykkelrom:
- Det skal kun oppbevares sykler/sykkeltraller i boden. Handlevogner/kurver, utleiesparkesykler osv. har ingenting å gjøre i våre sykkelboder.
- Lading av batteri til el-sykkel e.l. skal ikke forekomme på fellesområdet. Dette skal gjøres i egen eierseksjon.

Parkering på sameiets område:
- Parkering på tunet til sameiet eller oppstillingsplass for brannvesen skal **ikke** forekomme.
- Kun nødvendig kjøring, som av/pålessing.

Leilighetsbygg:
- Møbler, sko, barnevogn og annet skal ikke være til sjenanse eller til hinder for renhold eller i strid med reglene for rømningsvei og skal derfor ikke hensettes utenfor leiligheten.
- Røyking er ikke tillatt innendørs i fellesområder. Sneiper, snus og annet søppel skal ikke kastes utenfor inngangsdørene eller for øvrig på fellesområdet.

Nøkler & koder til fellesområder:

- Adgang til sameiets låste områder må ikke deles med noen som bor utenfor sameiet. Hver enkelt beboer har ansvar i form av å forhindre skadeverk, forsøpling og innbrudd. Samt sikre ro og orden.

§ 11 SIKKERHET

- Alle dører inn til bygningene er sikret med låser som bare kan åpnes med systemnøkler som er kvittert ut til personer etter behov og med avtalte rettigheter. • Bestilling av nøkler kan kun utføres av registrert seksjonseier.
- Beboere må ha et bevisst forhold til hvem som slippes inn når det ringer på dørklokken ved inngangsdørene. Uvedkommende skal ikke gis adgang til leilighetsbygg eller garasjeanlegget.
- Det skal utvises påpasselighet ved inn- utkjøring fra garasjen.
- Ved feil på garasjeporten plikter man å melde dette inn til styret, slik at porten ikke blir stående åpen for uvedkommende.

§ 12 POSTKASSESKILT

• Hver seksjonseier plikter å påse at postkassen er utstyrt med navn og eventuelt leilighetsnummer på beboer(e) av seksjonen. Kun skilt bestemt av styret godtas. Ved behov for nye skilt, må den enkelte selv ordne dette.
Godkjente postkasseskilt kan bestilles på www.skiltservice.com

§ 13 KONTAKTINFORMASJON

- Hver seksjonseier plikter å holde seg orientert om informasjon som gjøres tilgjengelig i USBL/min side, samt ofte stilte spørsmål.
- Vi sender all informasjon fra styret på e-post til seksjonseiere og registrerte leietakere. Det er derfor viktig at korrekt e-postadresse til enhver tid er oppdatert. Dette kan endres på USBL/min side eller ved å kontakte USBL. Dette er den enkelte seksjonseiers ansvar. Styrets e-postadresse er: furutoppen@mittusbl.no

§ 14 ARBEIDER PÅ VANN/AVLØP

• Arbeider som innebærer fare for vannlekkasje – arbeider på bad/kjøkken/vaskerom som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter/fellesområder.

§ 15 VEDLIKEHOLD AV VENTILASJONSANLEGGET

• For å ivareta funksjonaliteten til byggets ventilasjonsanlegg plikter seksjonseier å skifte filter iht. rutine som beskrevet i seksjonens FDV dokumentasjon eller når anlegget signaliserer at filteret er tett. Styret leverer ut nye filter 2 ganger per år.

§ 16 BRANNFOREBYGGENDE SIKKERHET

- Alle leilighetene er utstyrt med brann/røykdetektorer tilknyttet felles alarmsentral og sprinkleranlegg tilknyttet Nedre Romerike Brannvesen.
- Det er seksjonseiers ansvar å påse at detektorer ikke er tildekket eller frakoblet, da frakoblete/deaktiverte detektorer svekker brannsikkerheten.
- Ved utløsning av falsk brannalarm faktureres eier av leilighet alle kostnader, herunder bl.a. utrykning fra brannvesenet – p.t. (februar 2023) kr 6.600, -.
- Det henvises til branninstruks som finnes i leilighetens FDV dokumentasjon.
- Det er viktig at alle setter seg inn i hvordan man betjener brannvarslingspanelet i entré, slik at man kan skru av dersom man har vært uheldig å utløse alarmen uten at det faktisk brenner.

§ 17 ERSTATNINGSANSVAR

- Sameier er erstatningsansvarlig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Sameier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, leietakere og andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesområder.
- Skader/uhell som påføres sameiets eiendeler skal straks meldes styret. Den som har forårsaket skaden skal på eget initiativ og for egen regning, utbedre skaden. Dersom utbedring ikke finner sted innen en frist fastsatt av styret, eller utbedringen ikke er tilstrekkelig, kan styret la utbedring gjøres for seksjonseiers regning. Ved tilfeller der sameiets forsikring dekker skader/uhell på sameiets eiendom vil seksjonseier bli belastet egenandel.

V E D T E K T E R

for

Furutoppen eierseksjonssameie

(org. nr. 929 070 909)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Furutoppen eierseksjonssameie. Sameiet er opprettet ved tinglyst seksjoneringsbegjæring 17.03.2022.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 88 boligseksjoner (75 leiligheter og 13 rekkehus) på eiendommen gnr.

100 bnr. 38 i Lørenskog kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte

tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en

bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler kan omfatte

- bod
- parkeringsplasser (i garasjekjeller eller utendørs)
- private uteplasser

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger

av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie

ut sin egen seksjon. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre som beskrevet i eierseksjonslovens § 23. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer og fasade, herunder varmepumpe, markise, utelamper o.l. Godkjenning skal skje etter en samlet plan for eiendommen vedtatt av sameiermøtet. Det er ikke tillatt å montere parabolantenne.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

(6) Sameiet tillater kameraovervåking. Kameraovervåking skal meldes og merkes. Kameraovervåking skal normalt ikke finne sted dersom vakthold/overvåking kan løses eller risikoen minimeres gjennom alternative tiltak.

3-2 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen, dyrehold må søkes styret for godkjenning. Godkjenning kan trekkes tilbake der dyreholdet er til sjenanse for øvrige seksjonseiere.

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiet har parkeringsplasser i garasjekjelleren under bakkenivå. Parkeringsplassene er organisert som tilleggsdeler til boligseksjonene slik som angitt på seksjoneringstegningene.

Sameiet eier og disponerer gjesteparkeringsplasser.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner.

(2) Parkeringsplass som er seksjonert som tilleggsdel, kan bare selges til andre seksjonseiere i sameiet. Eier er i tilfellet forpliktet til å sørge for en reseksjonering.

(3) Utleie av parkeringsplassen krever samtykke fra styret, og kan bare skje til andre seksjonseiere/beboere i seksjonssameiet. Samtykke til utleie kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

Det er ikke tillatt å hensette uregistrerte kjøretøy i garasjeanlegg eller på sameiets fellesområder.

4-3 Vedlikehold

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjen, herunder rengjøring og vedlikehold av innvendige flater.

4-4 Kostnader

Kostnader til drift og innvendig vedlikehold av garasjen fordeles mellom seksjonseierne som disponerer parkeringsplass etter hvor mange parkeringsplasser hver seksjonseier disponerer.

Dette gjelder for eksempel følgende kostnader:

- snørydding/feiing
- vask av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- strøm, evt. andre kostnader til oppvarming

Det føres et eget underregnskap for fordeling av felleskostnader knyttet til

parkeringsplassene.

4-5 Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold, strøm, administrasjon mv. dekkes av den enkelte seksjonseier.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Den som blir pålagt å bytte bort en plass han har kjøpt/oppgradert med ladestasjon, kan kreve at den som får byttet til seg plassen bekoster etablering av en tilsvarende stasjon på plassen det byttes til dersom denne plassen ikke er tilrettelagt for lading. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen. Opphører behovet for HC plass har opprinnelig eier rett til å bytte tilbake til opprinnelig kjøpt HC plass.

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, eventuell gulvvarme, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Seksjonseierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre seksjonseiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

(9) Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og reparasjonsarbeider for ethvert forhold hvor dette finnes påkrevd av bygningsmessige hensyn. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan styret vedta å la arbeidene utføres for vedkommende seksjonseiers regning.

(10) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

(6) Dersom seksjonseier benytter sameiets forsikring er seksjonseier pliktig til å la forsikringsselskapet utbedre skaden i stedet for å motta kontantoppgjør.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet er felleskostnader. Dette er kostnader som for eksempel bygningsforsikring, strøm til fellesareal, snømåking. Det er sameiet som avgjør hva som skal dekkes av felleskostnadene.

Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne der 30 prosent av utgiftene fordeles med like store beløp på hver seksjon, og de øvrige 70 prosent av utgiftene fordeles på hver seksjon etter sameiebrøk.

(2)Det føres avdelingsregnskap med 2 avdelinger. Et avdelingsregnskap for blokkene, og ett for rekkehusene.

Leilighetsseksjonene har i fellesskap ansvar for å dekke alle kostnader forbundet med vedlikehold, service- og driftsavtaler og annet som i det vesentlige kun betjener en eller flere av leilighetsblokkene.

For rekkehusseksjonene betales det som skal dekke vedlikehold av rekkehusene herunder service- og driftsavtaler og annet som bare eller i det vesentlige betjener rekkehusene.

(5) Felles TV/bredbåndavtale fordeles likt pr seksjon.

(6) For å disponere garasjeplass, skal seksjonseier betale et beløp pr måned pr disponibel plass, se mer under punkt 4-4.

(7) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1)-(6).

6-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot

seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens §

31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse – mislighold

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal i tillegg ha 2-3 medlemmer hvorav det alltid bør være et styremedlem fra eller for rekkehusene, det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller

forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør

møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

• behandle styrets eventuelle årsmelding

• behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående

kalenderår

• velge styremedlemmer

• behandle vederlag til styret

(3) Årsmelding, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,

d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

e) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

g) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

• at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike

• innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen

• innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6 og § 4-4.

9-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen

interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10. Forholdet til eierseksjonsloven

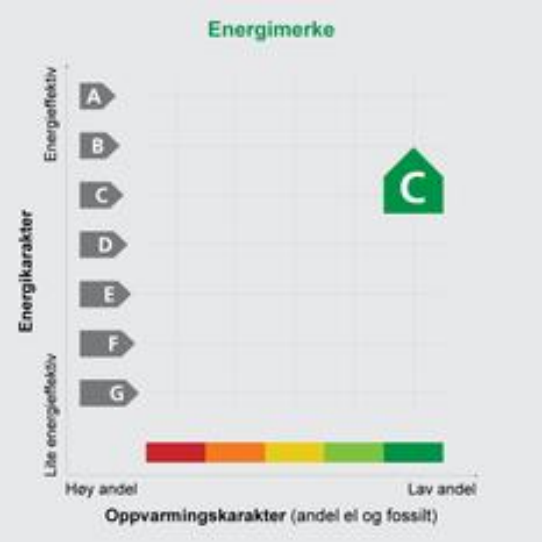
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av

16.6.2017 nr. 65.

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Åsheimkroken 27
Postnr	1461
Sted	Lørenskog
Leilighetsnr.	
Gnr.	100
Bnr.	38
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0312
Merkenr.	A2022-1398216
Dato	18.05.2022



Innmeldt av	Itech AS v/ Isabelle Sandnes

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet energibehov og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER	
Bygningstype:	LEILIGHET	
Byggeår:	2022	
BRA:	2147,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	08.10.2021	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2016	Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.017

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Åsheimkroken 27
Postnr/Sted: 1461 Lørenskog
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0312
Dato: 18.05.2022 16:12:42
Energimerkenummer: A2022-1398216
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Itech AS v/ Isabelle Sandnes

Gnr: 100
Bnr: 38
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsIdentId	
ByggIdentId	
BruksenhetsIdentId	
AdresseIdentId	
VegAdresseIdentId	
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	3029
Gnr.	100
Bnr.	38
Snr.	
Fnr.	
Gateadresse	Åsheimkroken 27
Postnummer	1461
Poststed	Lørenskog
Bygningsnr.	
Bolignr.	
Beskrivelse bolig/bygning	Blokk L3_H0101-H0110_H0201-H0210_H0301-H0310
Dato fil opprettet	18.05.2022
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2022
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	892 m²
Areal tak	700 m²
Areal gulv	700 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	420 m²
Oppvarmet BRA	2147 m²
Totalt BRA	2147 m²
Oppvarmet luftvolum	5455 m³
U-verdi for yttervegger	0,22 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,13 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,16 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,83 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	19,6 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	61,2 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,30 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	08.10.2021
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	84 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	84 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,40 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,40 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,75 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	85 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	81 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,31
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,64
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbasert varmesystemet.	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	18.5.2022
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Itech AS
Navn person	Isabelle Sandnes

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Romoppvarming	24,2
Ventilasjonsvarme	4,1
Varmtvann	29,8
Vifter	6,0
Pumper	0,8
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	93,8

Beregnet levert energi ved normalisert klima	212849 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	99,13 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	136184 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	99,13 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	212849 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

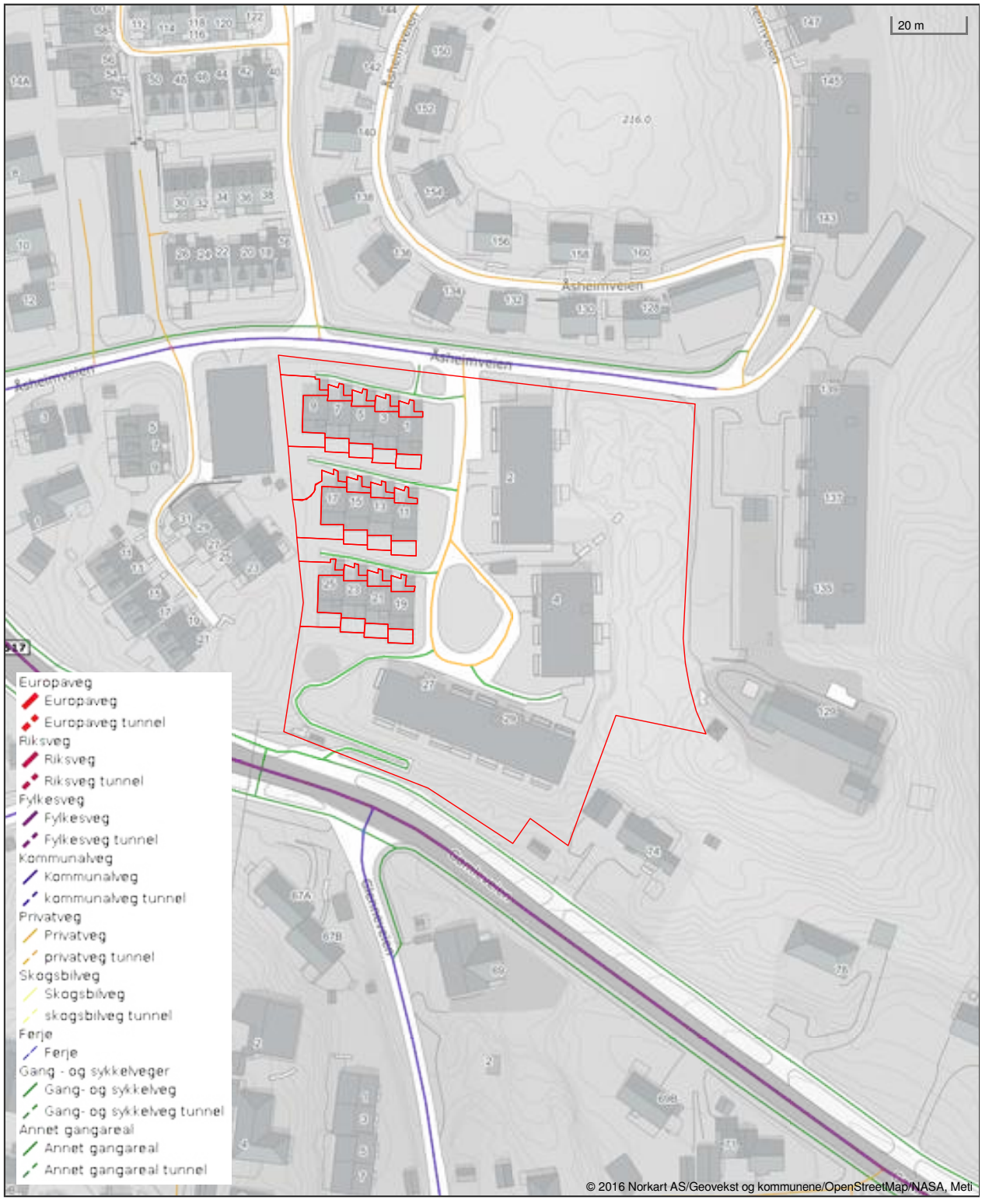
Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	76665 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	136184 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	212849 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	20 %

Utskriftsdato: 03.06.2026

Vegstatuskart for eiendom 3222 - 100/38//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

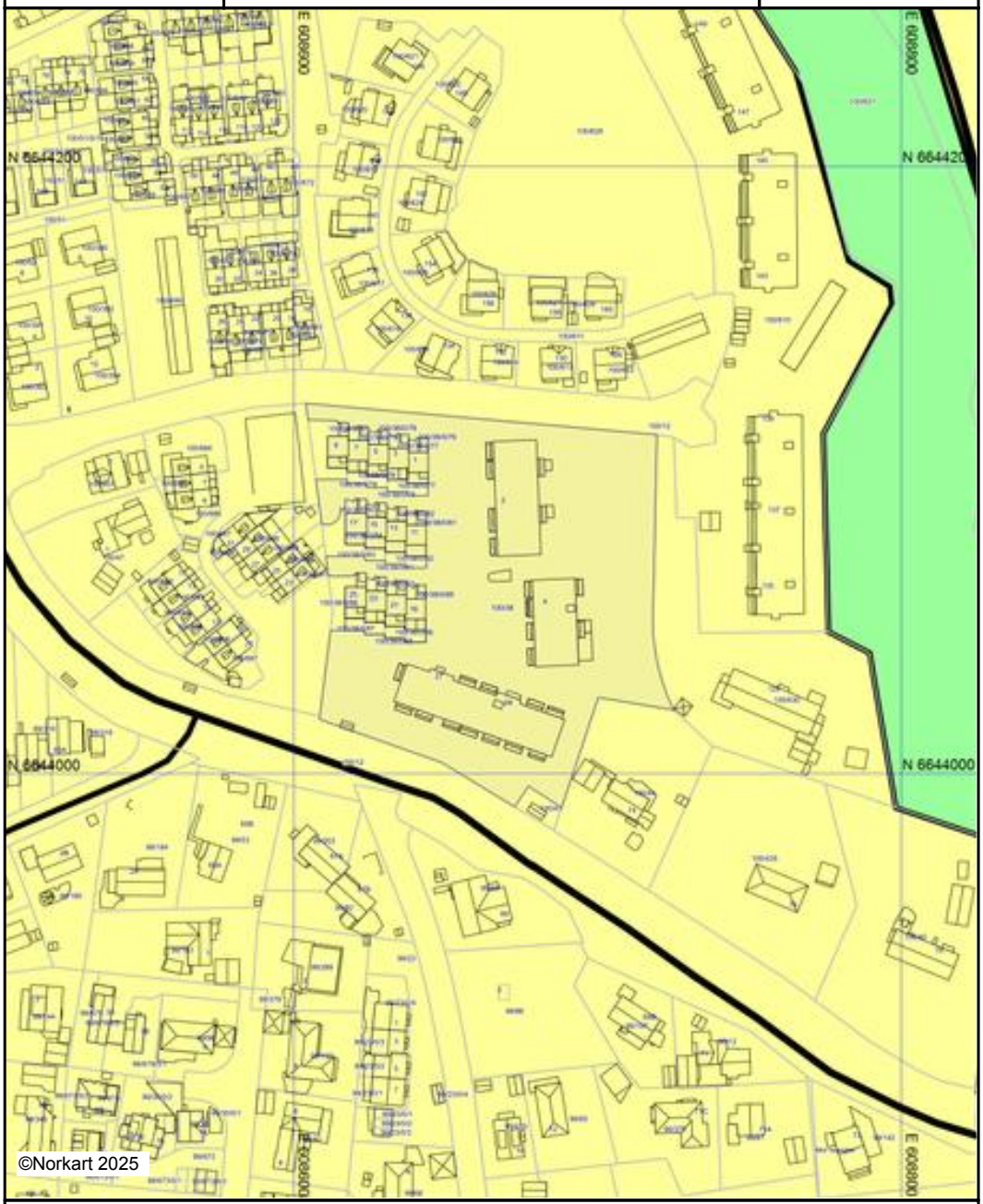
Lørenskog kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 100/38/0/36
Adresse: Åsheimkroken 4
Utskriftsdato: 27.11.2025
Målestokk: 1:2000

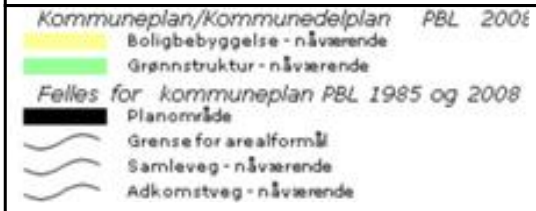
N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring



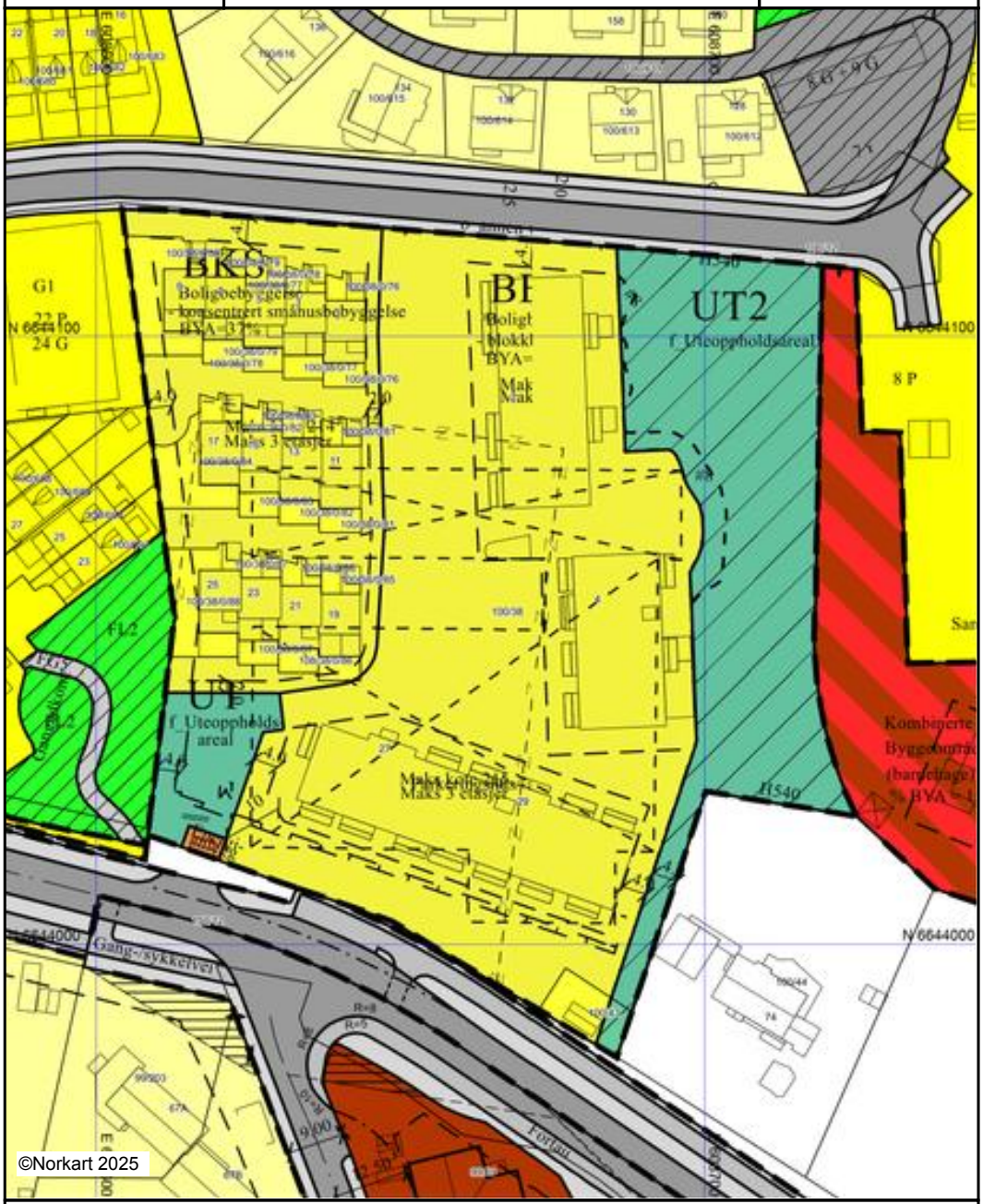
Lørenskog kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 100/38/0/36
Adresse: Åsheimkroken 4
Utskriftsdato: 27.11.2025
Målestokk: 1:1000

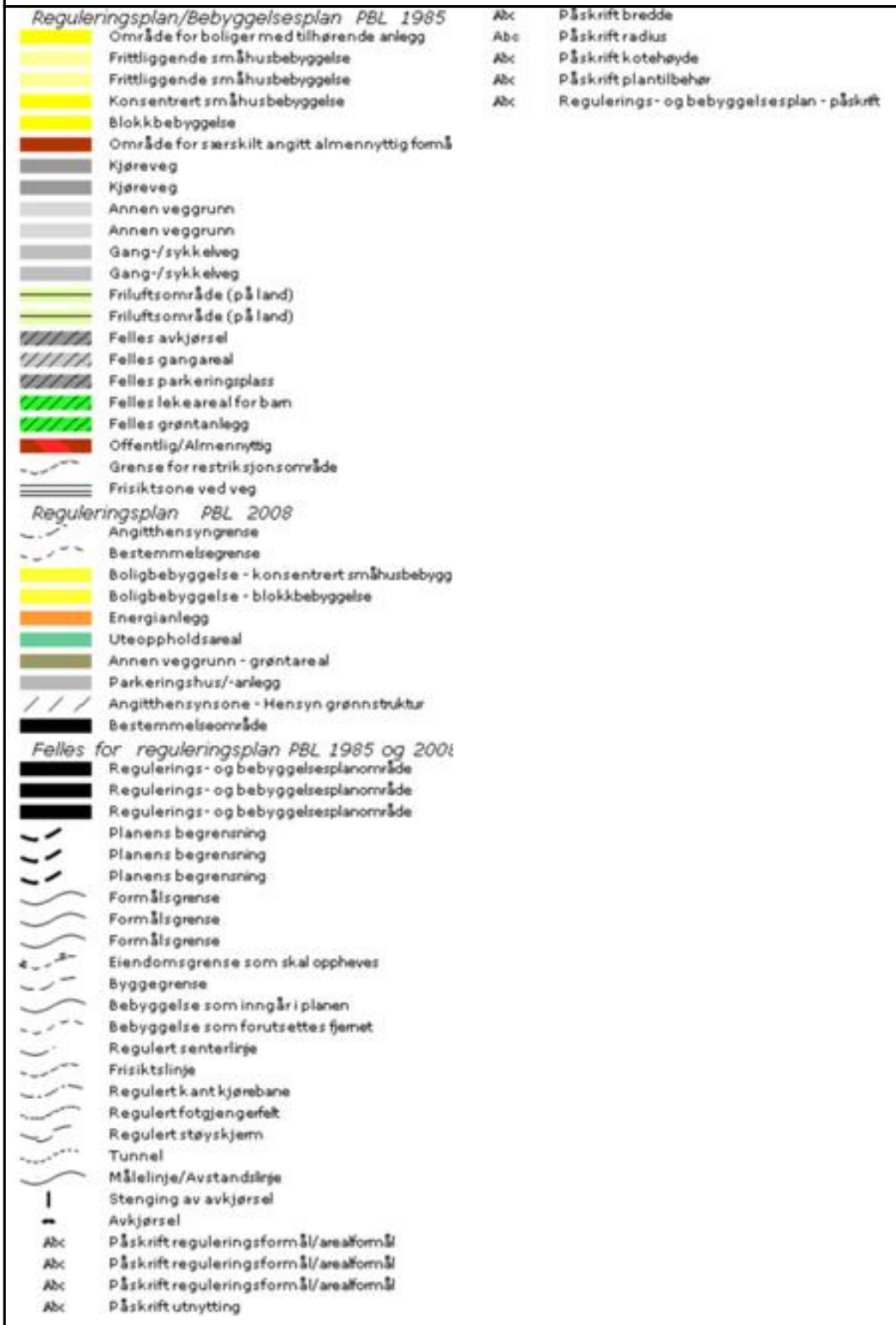
N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring



Lørenskog kommune

Spir Arkitekter AS
Postboks 18
3119 TØNSBERG

Kristian Borrebæk

Saksbehandler / telefon	Vår referanse:	Deres referanse:	Dato:
Solveig Paulsen / 458 75 806	19/733- 173		04.10.2022

Ferdigattest - Rekkehus og boligblokker

Adresse	**Gnr./bnr./fnr./snr.**	**Bygning**
Gamleveien 68 - 70	100/38//	
Ansvarlig søker Spir Arkitekter AS Postboks 18 3119 TØNSBERG	**Tiltakshaver** Gamleveien 68-70 AS Postboks 2083 Vika 0125 OSLO	
Tiltakets art: Boligprosjekt	**Bygningstype:** Stort frittl. boligbygg på 3 og 4 etasj.	

Ferdigattest er gitt med bakgrunn i mottatt søknad.

Søknad om ferdigattest er mottatt 11.08.2022.

Du har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter, er oppfylt. Ferdigattest gis på dette grunnlaget.

Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket forutsettes utført i tråd med gitt tillatelse og godkjente kart og tegninger.

Tiltaket, eller deler av tiltaket, må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. plan- og bygningsloven § 20-1).

Klageadgang
Vedtaket kan påklages til statsforvalteren i Oslo og Viken i medhold av plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningslovens kap. VI. Klage sendes Lørenskog kommune, postboks 304, 1471 Lørenskog eller postmottak@lorenskog.kommune.no

Klagefristen er 3 uker fra den dag melding om avgjørelsen er kommet frem til klageren. En klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Kommunen er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Med hilsen
byggesaksavdelingen

Kourosh Mastoury for
Na Stephansen
avdelingsleder

Solveig Paulsen
saksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Vedlegg:
Gjennomføringsplan

Kopi til:
Gamleveien 68-70 AS Postboks 2083 Vika 0125 OSLO

Intern kopi til:

Vedlegg E8



SKALA 1:150

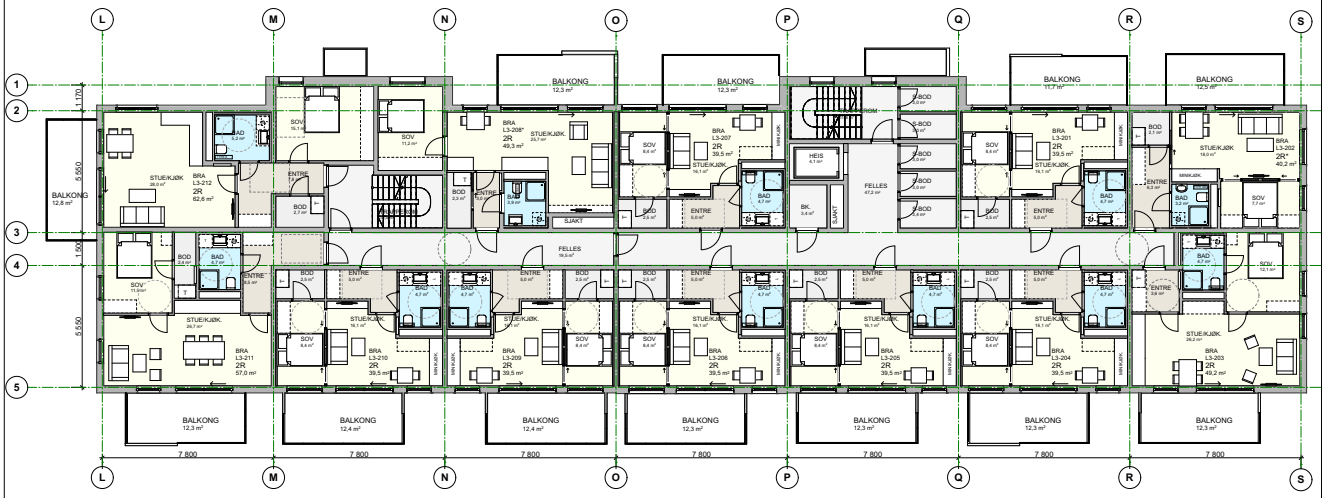
0 1 2 5 10 15
METER

N

* Leilighet < 50 m2, unlatt fra tilgjengelighetskrav

Arkitekt: SPIR Spir Arkitekter AS, Rambergveien 1, 3115 Tønsberg, Tlf.: 333 818 80 post@spir.no	Prosjekt: **18470 GAMLEVEIEN 68-70**, Axer Eiendom AS / Gamleveien 68-70 AS	Dato opprettet: 16.05.19	Sign.: KJ	Tegning: **LEILIGHETSBYGG L2 - PLAN 4**	Fase: RAMMESØKNAD	Tegningsnr.: **A-L2-014**
		Mål: 1:150 =A3	Kontroll: KB		FORPROSJEKT	Gnr100/Bnr38/43

Vedlegg E10



*Leilighet < 50 m2, unlatt fra tilgjenglighetskrav

Arkitekt: SPIR Spir Arkitekter AS, Rambergveien 1, 3115 Tønsberg, Tlf.: 333 818 80 post@spir.no	Prosjekt: **18470 GAMLEVEIEN 68-70, LØRENSKOG** AXER EIENDOM AS / Gamleveien 68-70	Dato opprettet: 16.05.19	Sign.: KB	Tegning: **LEILIGHETSBYGG L3 - PLAN 2**	Fase: RAMMESØKNAD	**Tegningsnr.** **A-L3-012**
		Mål: 1:150 A3	Kontroll: KJ		FORPROSJEKT	Gnr100/Bnr38/43

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/300859/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-08 12:13

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613615684
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
842566142	LØRENSKOG KOMMUNE	Postboks 304, 1471 LØRENSKOG

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
911580365	GAMLEVEIEN 68 70 AS		Postboks 2083 Vika, 0125 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3029	100	38

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3029	100	38	0	1	76 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	2	86 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	3	111 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	4	64 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	5	54 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	6	109 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	7	76 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	8	76 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	9	85 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	10	54 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	11	38 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	12	109 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	13	76 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	14	76 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	15	85 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	16	37 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	17	38 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	18	109 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	19	76 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei

DokNr: 300859 Tinglyst: 17.03.2022
STATENS KARTVERK

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3029	100	38	0	20	76 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	21	132 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	22	81 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	23	85 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	24	65 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	25	34 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	26	54 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	27	88 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	28	51 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	29	51 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	30	85 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	31	38 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	32	88 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	33	51 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	34	51 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	35	85 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	36	38 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	37	88 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	38	102 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	39	85 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	40	38 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	41	40 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	42	40 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	43	40 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	44	50 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	45	40 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	46	40 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	47	40 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	48	40 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	49	40 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	50	57 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	51	56 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	52	50 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3029	100	38	0	53	40 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	54	40 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	55	40 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	56	50 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	57	40 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	58	40 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	59	40 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	60	40 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	61	40 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	62	57 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	63	63 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	64	50 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	65	40 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	66	40 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	67	40 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	68	50 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	69	40 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	70	40 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	71	40 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	72	40 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	73	40 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	74	57 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	75	63 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	76	158 / 6539	Boligseksjon	Ja	Ja
3029	100	38	0	77	161 / 6539	Boligseksjon	Ja	Ja
3029	100	38	0	78	161 / 6539	Boligseksjon	Ja	Ja
3029	100	38	0	79	161 / 6539	Boligseksjon	Ja	Ja
3029	100	38	0	80	158 / 6539	Boligseksjon	Ja	Ja
3029	100	38	0	81	158 / 6539	Boligseksjon	Ja	Ja
3029	100	38	0	82	161 / 6539	Boligseksjon	Ja	Ja
3029	100	38	0	83	161 / 6539	Boligseksjon	Ja	Ja
3029	100	38	0	84	158 / 6539	Boligseksjon	Ja	Ja
3029	100	38	0	85	158 / 6539	Boligseksjon	Ja	Ja

23.02.2022 17:30

Side 3 av 4

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3029	100	38	0	86	161 / 6539	Boligseksjon	Ja	Ja
3029	100	38	0	87	161 / 6539	Boligseksjon	Ja	Ja
3029	100	38	0	88	158 / 6539	Boligseksjon	Ja	Ja

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

23.02.2022 17:30

Side 4 av 4

MOTTATT
15 JULI 2021
Lørenskog kommune

Søknad om seksjonering

21/5546-1

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Lørenskog 942566142	PB 304 1471 Lørenskog	90777842 Stm

1. Opplysninger om innsenderen
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Gamleveien 68-70 AS v/Henriette Sønsteby iht fullmakt	911580365	knut@axer.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Postboks 2083 Vika	0125	Oslo	97 59 63 03

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3029	Lørenskog	100	38	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
911580365	Gamleveien 68-70 AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer
Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring
Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.
Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	76	B	13	B	76	B	25	B	34	B	37	B	88	B	49	B	40	B
2	B	86	B	14	B	76	B	26	B	54	B	38	B	102	B	50	B	57	B
3	B	111	B	15	B	85	B	27	B	88	B	39	B	85	B	51	B	56	B
4	B	64	B	16	B	37	B	28	B	51	B	40	B	38	B	52	B	50	B
5	B	54	B	17	B	38	B	29	B	51	B	41	B	40	B	53	B	40	B
6	B	109	B	18	B	109	B	30	B	85	B	42	B	40	B	54	B	40	B
7	B	76	B	19	B	76	B	31	B	38	B	43	B	40	B	55	B	40	B
8	B	76	B	20	B	76	B	32	B	88	B	44	B	50	B	56	B	50	B
9	B	85	B	21	B	132	B	33	B	51	B	45	B	40	B	57	B	40	B
10	B	54	B	22	B	81	B	34	B	51	B	46	B	40	B	58	B	40	B
11	B	38	B	23	B	85	B	35	B	85	B	47	B	40	B	59	B	40	B
12	B	109	B	24	B	65	B	36	B	38	B	48	B	40	B	60	B	40	B

Sum tellere: 6539 | Nevner = 6539

Dato	Innsenderens underskrift
11.07.21	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 1 av 4

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
11/07/21	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Osnø 11/07/21	FOR GAMLEVEIEGGET 70 IHT FULLMAKT	HELVIFTE SØNSTEBY
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☒ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3029	Lørenskog	100	38	

Dato	Underskrift	Stempel
29.07.2021	Sabaje Tekindi	Lørenskog kommune Teknisk sektor GEODATA

Dato	Innsenderens underskrift
11/07/21	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 3 av 4

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61	B	40	B	85	B	158	BG	109				133				157			
62	B	57	B	86	B	161	BG	110				134				158			
63	B	63	B	87	B	161	BG	111				135				159			
64	B	50	B	88	B	158	BG	112				136				160			
65	B	40	B	89				113				137				161			
66	B	40	B	90				114				138				162			
67	B	40	B	91				115				139				163			
68	B	50	B	92				116				140				164			
69	B	40	B	93				117				141				165			
70	B	40	B	94				118				142				166			
71	B	40	B	95				119				143				167			
72	B	40	B	96				120				144				168			
73	B	40	B	97				121				145				169			
74	B	57	B	98				122				146				170			
75	B	63	B	99				123				147				171			
76	B	158	BG	100				124				148				172			
77	B	161	BG	101				125				149				173			
78	B	161	BG	102				126				150				174			
79	B	161	BG	103				127				151				175			
80	B	158	BG	104				128				152				176			
81	B	158	BG	105				129				153				177			
82	B	161	BG	106				130				154				178			
83	B	161	BG	107				131				155				179			
84	B	158	BG	108				132				156				180			
Sum tellere:		6539					Nevner =	6539											

Dato	Innsenderens underskrift
11/07/21	

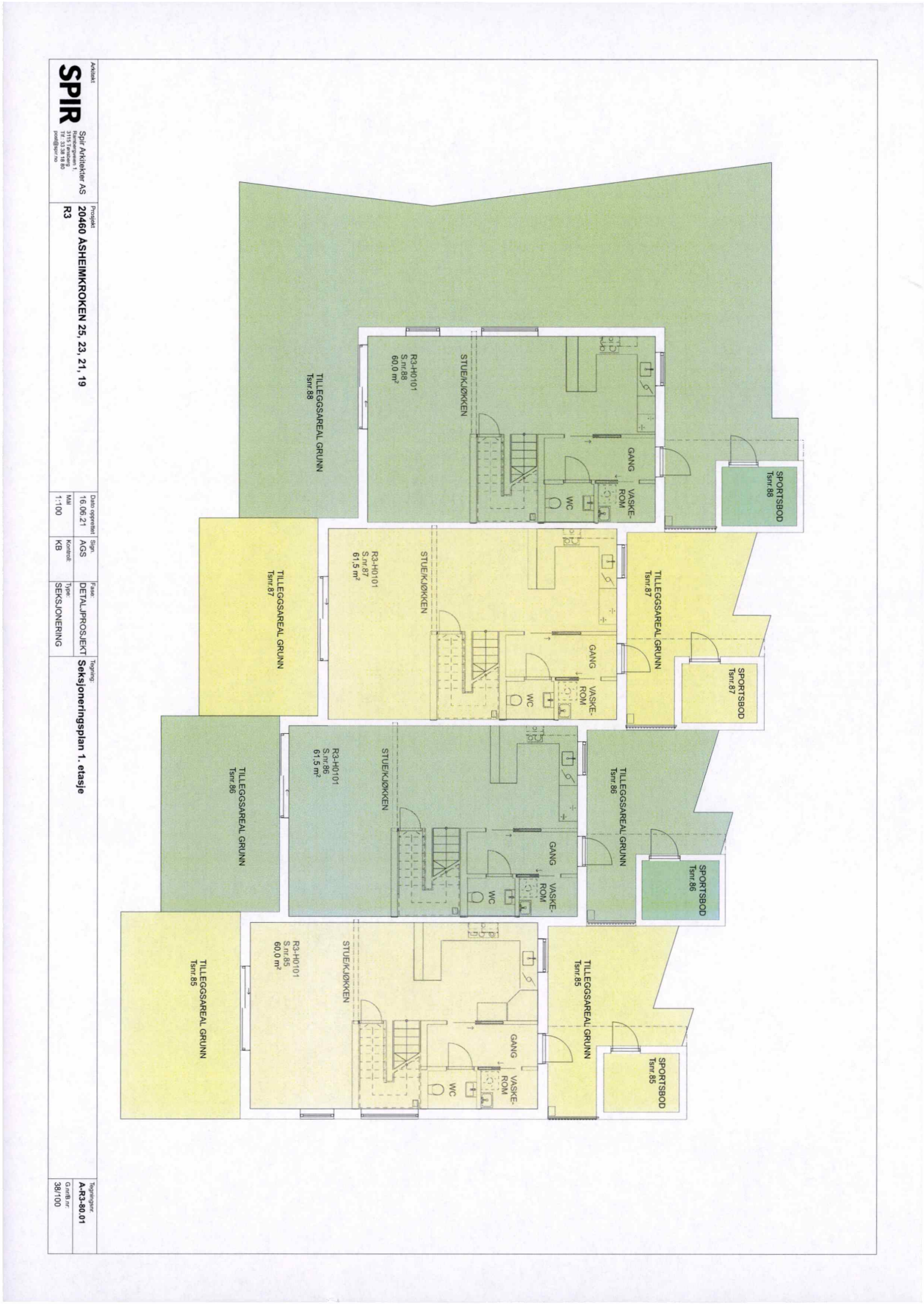
Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 4 av 4

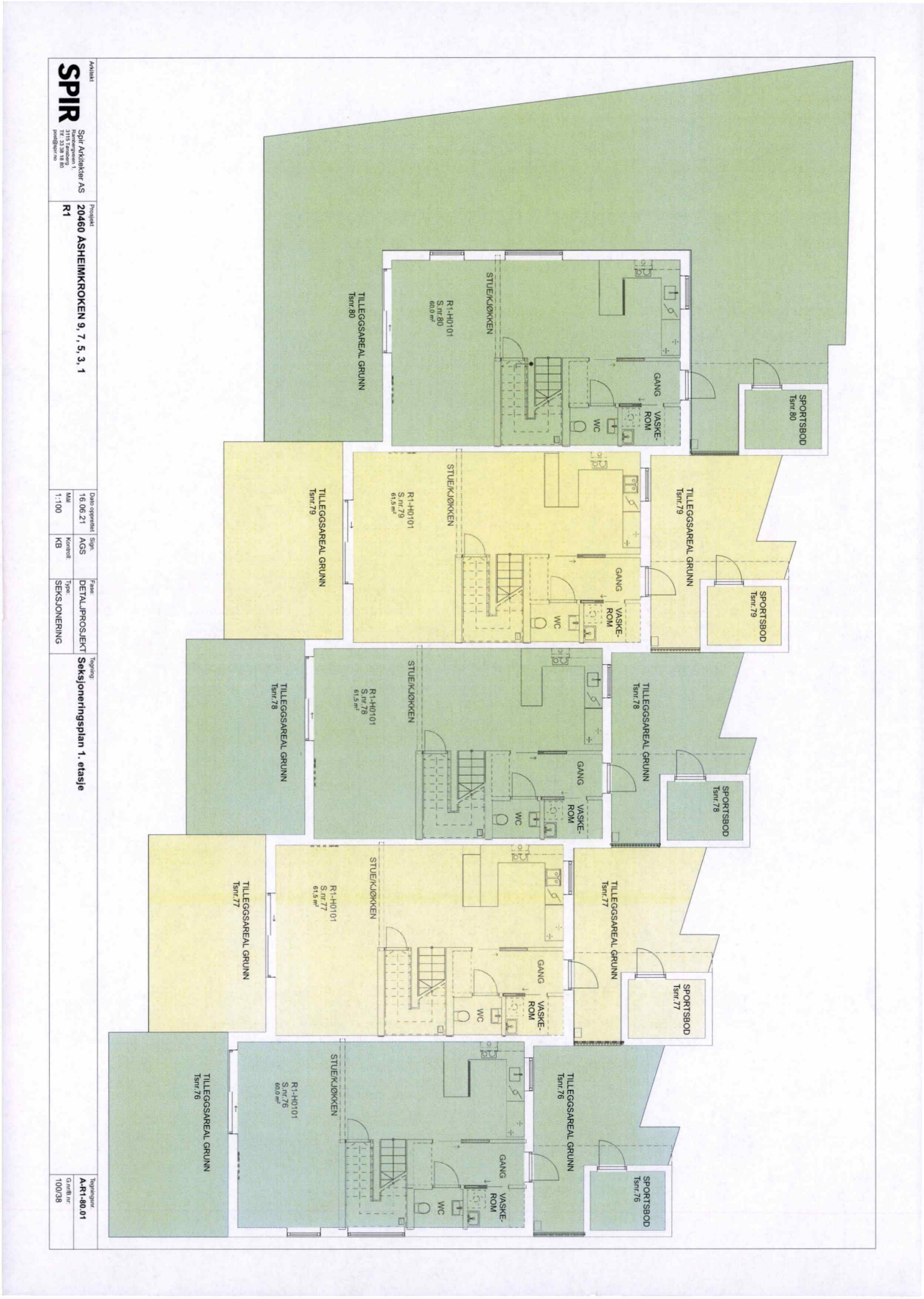

Arkitekt
SPIR
Spir Arkitekter AS
Prosjekt
20460 ÅSHEIMKROKEN 25, 23, 21, 19
R3
Dato opprettet
16.06.21
Sign
AGS
Fase
DETALJPROSJEKT
Tegning
Seksjoneringsplan 2. etasje
M/
1:100
Kontroll
KB
Type
SEKSJONERING
Tegningsnr
A-R3-80.02
Gnr/Bnr
38/100
R3-H0101
S.nr.88
59,8 m²
R3-H0101
S.nr.87
61,3 m²
R3-H0101
S.nr.86
61,3 m²
R3-H0101
S.nr.85
60,0 m²
SOV
BOD
WC
BAD
TAK BOD

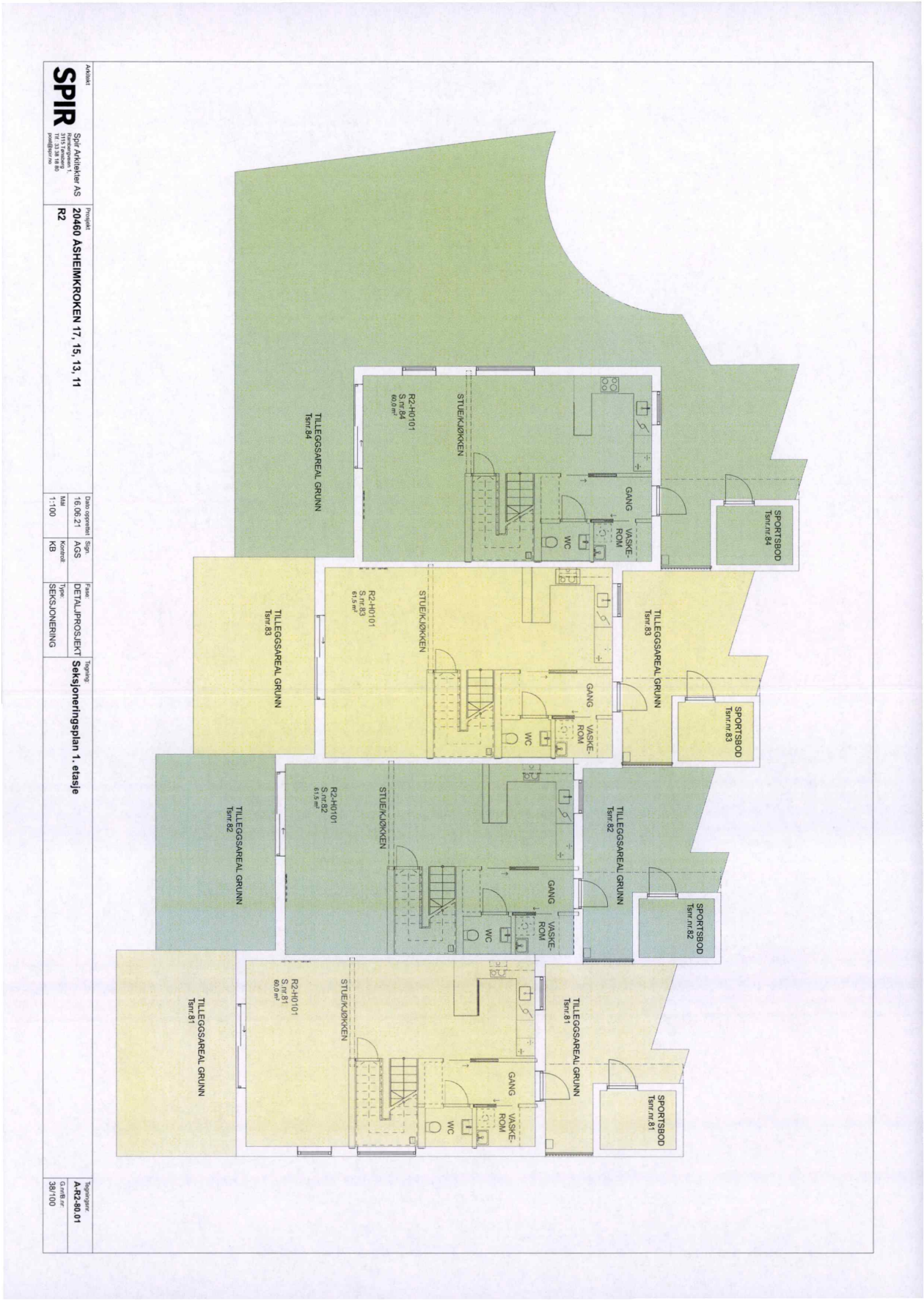

Arkitekt
SPIR
Spir Arkitekter AS
Prosjekt
R3
20460 ÅSHEIMKROKEN 25, 23, 21, 19
Dato opprettet
16.06.21
Sign.
AGS
Fase
DETALJPROSJEKT
Tegning
Seksjoneringsplan 3. etasje
Tegningsnr
A-R3-80.03
STUE
SOV
Tekn.
TAK BOD
TAK-TERRASSE
R3-H0101
S.nr.88
37,3 m²
S.nr.87
38,3 m²
S.nr.86
38,3 m²
S.nr.85
37,4 m²
Tsnr.88
Tsnr.87
Tsnr.86
Tsnr.85


Arkitekt
SPIR
Spir Arkitekter AS
Prosjekt
20460 ÅSHEIMKROKEN 17, 15, 13, 11
R2
Dato opprettet
16.06.21
Sign
AGS
M&i
1:100
Kontroll
KB
Fase
DETALJPROSJEKT
Type:
SEKSJONERING
Tegning
Seksjoneringsplan 2. etasje
Tegningsnr
A-R2-80.02
Grnr/Bnr
38/100
R2-H0101
S.nr.84
60,0 m²
R2-H0101
S.nr.83
61,5 m²
R2-H0101
S.nr.82
61,5 m²
R2-H0101
S.nr.81
60,0 m²
SOV
BOD
GANG
WiC
BAD
TAK BOD


Arkitekt
SPIR
Spir Arkitekter AS
Prosjekt
R3
20460 ASHEIMKROKEN 25, 23, 21, 19
Dato rapportert
16.06.21
Sign.
AGS
Kontrollt.
KB
Fase
DETALJPROSJEKT
Type
SEKSJONERING
Tegning
Seksjoneringsplan 1. etasje
Tegningsnr
A-R3-60.01
Gnr/Bnr
38/100
TILLEGGSAREAL GRUNN Tsnr.88
R3-H0101 S.nr.88 60,0 m²
STUE/KJØKKEN
GANG
VASKE-ROM
WC
SPORTSBOD Tsnr.88
TILLEGGSAREAL GRUNN Tsnr.87
R3-H0101 S.nr.87 61,5 m²
STUE/KJØKKEN
GANG
VASKE-ROM
WC
SPORTSBOD Tsnr.87
TILLEGGSAREAL GRUNN Tsnr.86
R3-H0101 S.nr.86 61,5 m²
STUE/KJØKKEN
GANG
VASKE-ROM
WC
SPORTSBOD Tsnr.86
TILLEGGSAREAL GRUNN Tsnr.85
R3-H0101 S.nr.85 60,0 m²
STUE/KJØKKEN
GANG
VASKE-ROM
WC
SPORTSBOD Tsnr.85


Arkitekt
SPIR
Spir Arkitekter AS
Ramstergaten 1
5010 Bergen
Tlf: 33 38 16 80
post@spir.no
Prosjekt
20460 ÅSHEIMKROKEN 9, 7, 5, 3, 1
R1
Dato opprettet
16.06.21
Sign.
AGS
Målestokk
1:100
Kontroll
KB
Fase
DETALJPROSJEKT
Type
SEKSJONERING
Tegning
Seksjoneringsplan 2. etasje
Tegningsnr.
A-R1-80.02
Gnr/Bnr
100/38
R1-H0101
S.nr.80
60.0 m²
R1-H0101
S.nr.79
61.5 m²
R1-H0101
S.nr.78
61.5 m²
R1-H0101
S.nr.77
61.5 m²
R1-H0101
S.nr.76
60.0 m²
SOV
BOD
GANG
WIC
BAD
TAK BOD


Arkitekt
SPIR
Spir Arkitekter AS
Prosjekt
20460 ÅSHEIMKROKEN 9, 7, 5, 3, 1
R1
Dato opprettet
16.06.21
Sign.
AGS
Fase
DETALJPROSJEKT
Tegning:
Seksjoneringsplan 1. etasje
Målt
1:100
Kontrollt
KB
Type
SEKSJONERING
Tegningsnr
A-R1-60.01
Gnr/Bnr
100/38
TILLEGGSAREAL GRUNN Tsnr.80
R1-H0101 S.nr.80 60.0 m²
STUE/KJØKKEN
GANG
VASKE-ROM
WC
SPORTSBOD Tsnr.80
TILLEGGSAREAL GRUNN Tsnr.79
R1-H0101 S.nr.79 61.5 m²
STUE/KJØKKEN
GANG
VASKE-ROM
WC
SPORTSBOD Tsnr.79
TILLEGGSAREAL GRUNN Tsnr.78
R1-H0101 S.nr.78 61.5 m²
STUE/KJØKKEN
GANG
VASKE-ROM
WC
SPORTSBOD Tsnr.78
TILLEGGSAREAL GRUNN Tsnr.77
R1-H0101 S.nr.77 61.5 m²
STUE/KJØKKEN
GANG
VASKE-ROM
WC
SPORTSBOD Tsnr.77
TILLEGGSAREAL GRUNN Tsnr.76
R1-H0101 S.nr.76 60.0 m²
STUE/KJØKKEN
GANG
VASKE-ROM
WC
SPORTSBOD Tsnr.76


Arkitekt
SPIR
Spir Arkitekter AS
Prosjekt
20460 ÅSHEIMKROKEN 17, 15, 13, 11
R2
Dato opprettet
16.06.21
Sign.
AGS
Kontroll
KB
Fase:
DETALJPROSJEKT
Type:
SEKSJONERING
Tegning
Seksjoneringsplan 1. etasje
Tegningsnr.
A-R2-80.01
Gnr/B.nr
38/100
TILLEGGSAREAL GRUNN
Tsnr.84
R2-H0101
S.nr.84
60.0 m²
STUE/KJØKKEN
GANG
VASKE-ROM
WC
SPORTSBOD
Tsnr.nr.84
TILLEGGSAREAL GRUNN
Tsnr.83
R2-H0101
S.nr.83
61.5 m²
STUE/KJØKKEN
GANG
VASKE-ROM
WC
TILLEGGSAREAL GRUNN
Tsnr.83
SPORTSBOD
Tsnr.nr.83
TILLEGGSAREAL GRUNN
Tsnr.82
R2-H0101
S.nr.82
61.5 m²
STUE/KJØKKEN
GANG
VASKE-ROM
WC
TILLEGGSAREAL GRUNN
Tsnr.82
SPORTSBOD
Tsnr.nr.82
TILLEGGSAREAL GRUNN
Tsnr.81
R2-H0101
S.nr.81
60.0 m²
STUE/KJØKKEN
GANG
VASKE-ROM
WC
TILLEGGSAREAL GRUNN
Tsnr.81
SPORTSBOD
Tsnr.nr.81


Arkitekt
SPIR
Spir Arkitekter AS
Prosjekt
20460 ÅSHEIMKROKEN 9, 7, 5, 3, 1
R1
Dato opprettet
16.06.21
Sign
AGS
Målestokk
1:100
Kontrollt
KB
Fase
DETALJPROSJEKT
Type
SEKSJONERING
Tegning:
Seksjoneringsplan 3. etasje
Tegningsnr
A-R1-80.03
Gnr/Bnr
100/38
STUE
SOV
Tekn.
TAK BOD
TAK-TERRASSE
R1-H0101
S.nr.80
36.5 m²
Tsnr.80
S.nr.79
36.3 m²
Tsnr.79
S.nr.78
38.3 m²
Tsnr.78
S.nr.77
38.3 m²
Tsnr.77
S.nr.76
37.4 m²
Tsnr.76

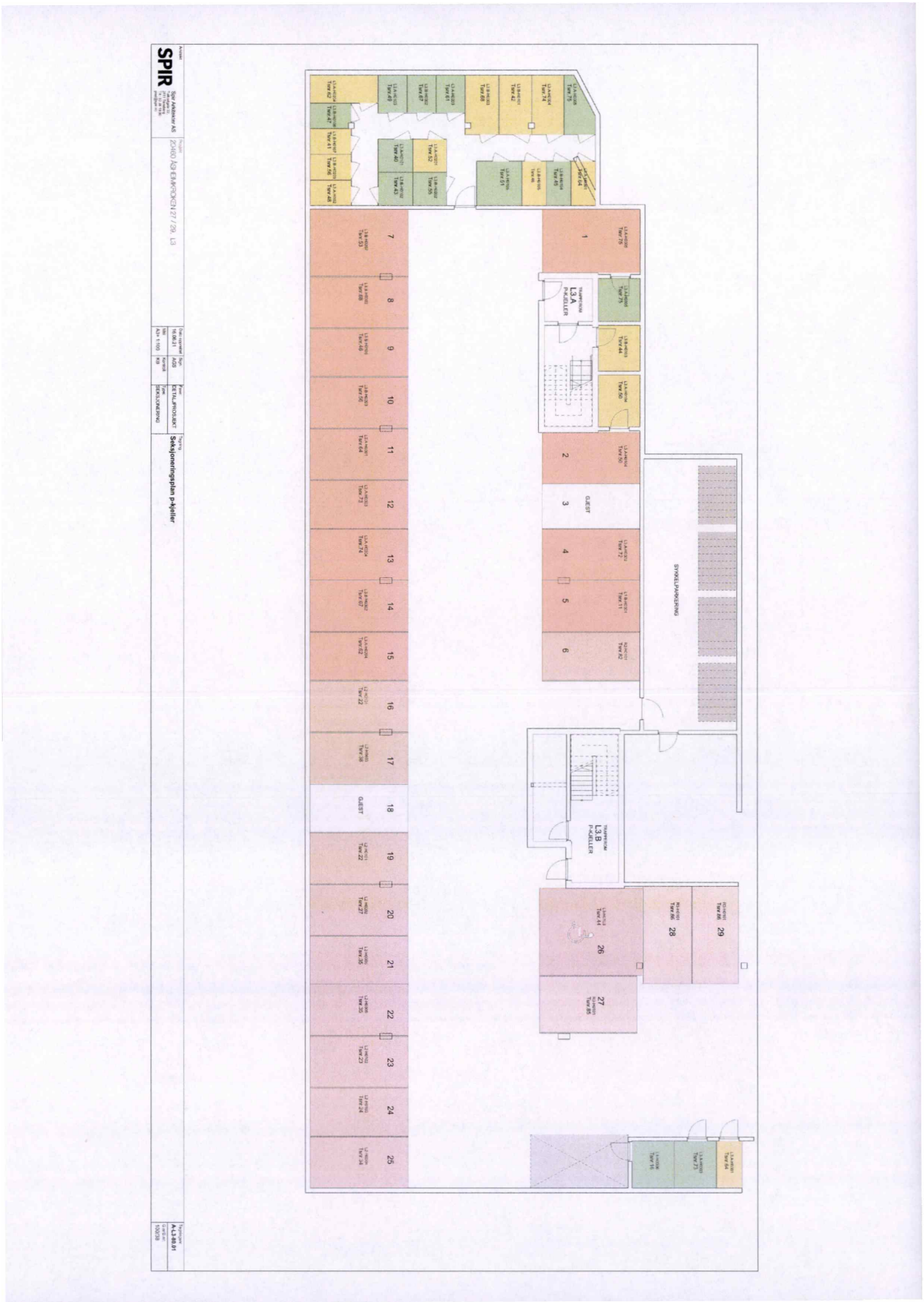

SPIR
Seksjonering 2. etasje
A1-380.03


SPIR
Sjef Arkitekter AS
Salsjonerингsplan 3. etasje
A4-3.40.04


SPIR
Seksjonering 1. etasje
A4.3-4002

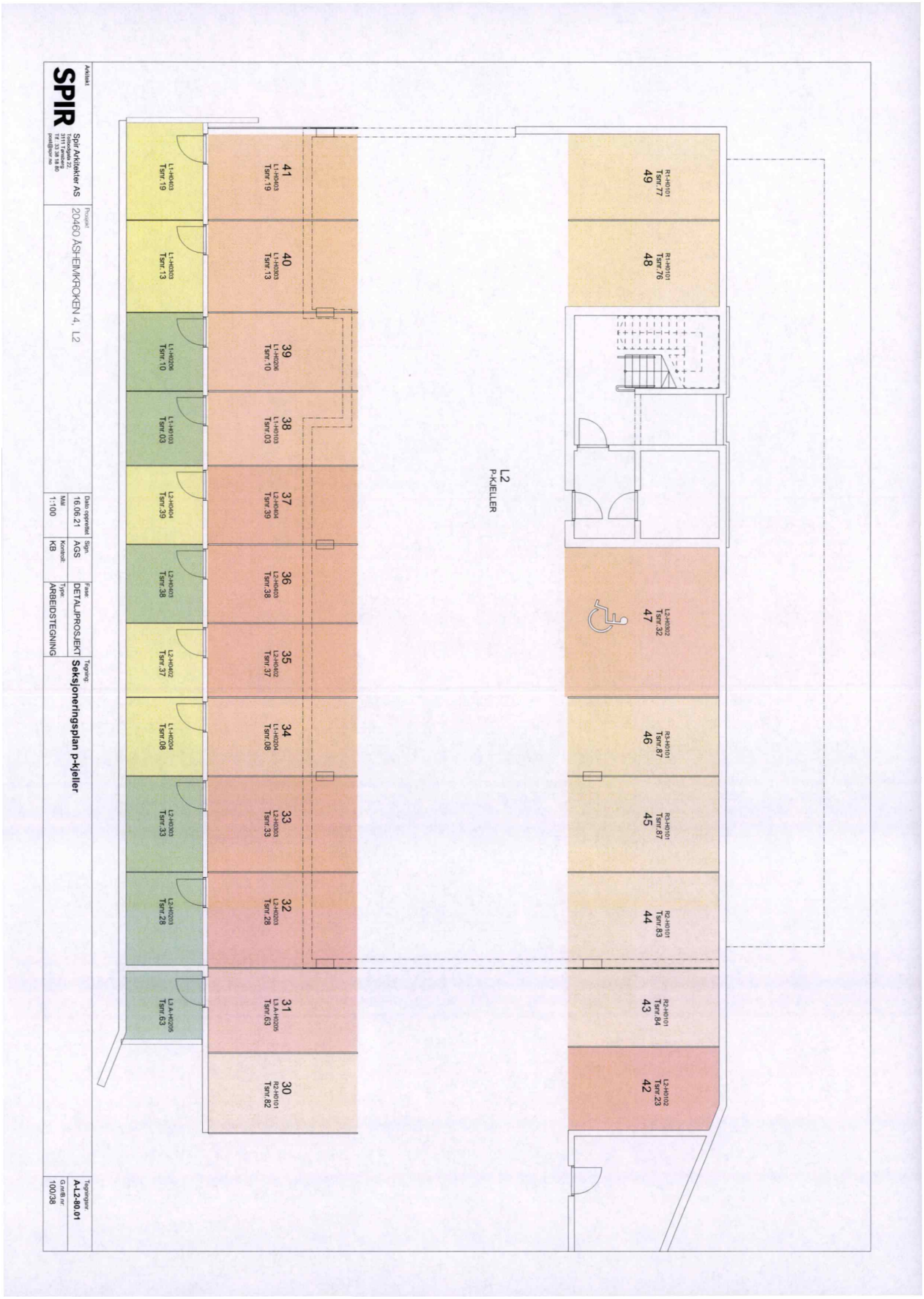

BALKONG Tsnr. 39
BALKONG Tsnr. 39
L2-H0404 Snr 39 85.1 m²
STUE/ KJØKKEN
SOV
SOV
BAD
BOD
BAD
ENTRE
BALKONG Tsnr. 38
L2-H0403 Snr 39 102.2 m²
STUE/KJØKKEN
SOV
SOV
SOV
BAD
ENTRE
BOD
BAD
L2 4.ET.
BALKONG Tsnr. 36
BAD
ENTRE
L2-H0401 Snr 36 37.5 m²
BOD
SOV
ENTRE
BALKONG Tsnr. 37
L2-H0402 Snr 37 87.6 m²
BAD
BOD
BAD
STUE/KJØKKEN
SOV
SOV
SOV
Arkitekt
SPIR
Spir Arkitekter AS
Tollbugaten 23
1111 Tønsberg
Tlf: 33 31 88 80
post@spir.no
Prosjekt
20460 ÅSHEIMKROKEN 4, L2
Dato oppmerket
16.06.21
Sign.
AGS
Fase
DETALJPROSJEKT
Tegning
Seksjoneringsplan 4. etasje
Målestokk
1:100
Kontrollert
KB
Type
ARBEIDSTEGNING
Tegningsnr.
A-L2-80.05
G.nr/B.nr
100/38


Arkitekt
SPIR
Spir Arkitekter AS
Prosjekt
20460 ASHEIMKROKEN 4, L2
Dato opprettet
16.06.21
Sign.
AGS
Kontroll
KB
Fase
DETALJPROSJEKT
Type
ARBEIDSTEGNING
Tegning
Seksjoneringsplan 3. etasje
Tegningsnr
A-L2-80.04
Gnr/Bnr
100/28
L2-H0305
Snr.35
86.1 m²
L2-H0304
Snr.34
90.5 m²
L2-H0303
Snr.33
90.5 m²
L2-H0302
Snr.32
87.6 m²
L2-H0301
Snr.31
121.0 m²
STUE/ KJØKKEN
SOV
BAD
BOD
ENTRE
BALKONG Tsnr.35
BALKONG Tsnr.34
BALKONG Tsnr.33
BALKONG Tsnr.32
TAKTERRASSE Tsnr.31
L2 3.ET.

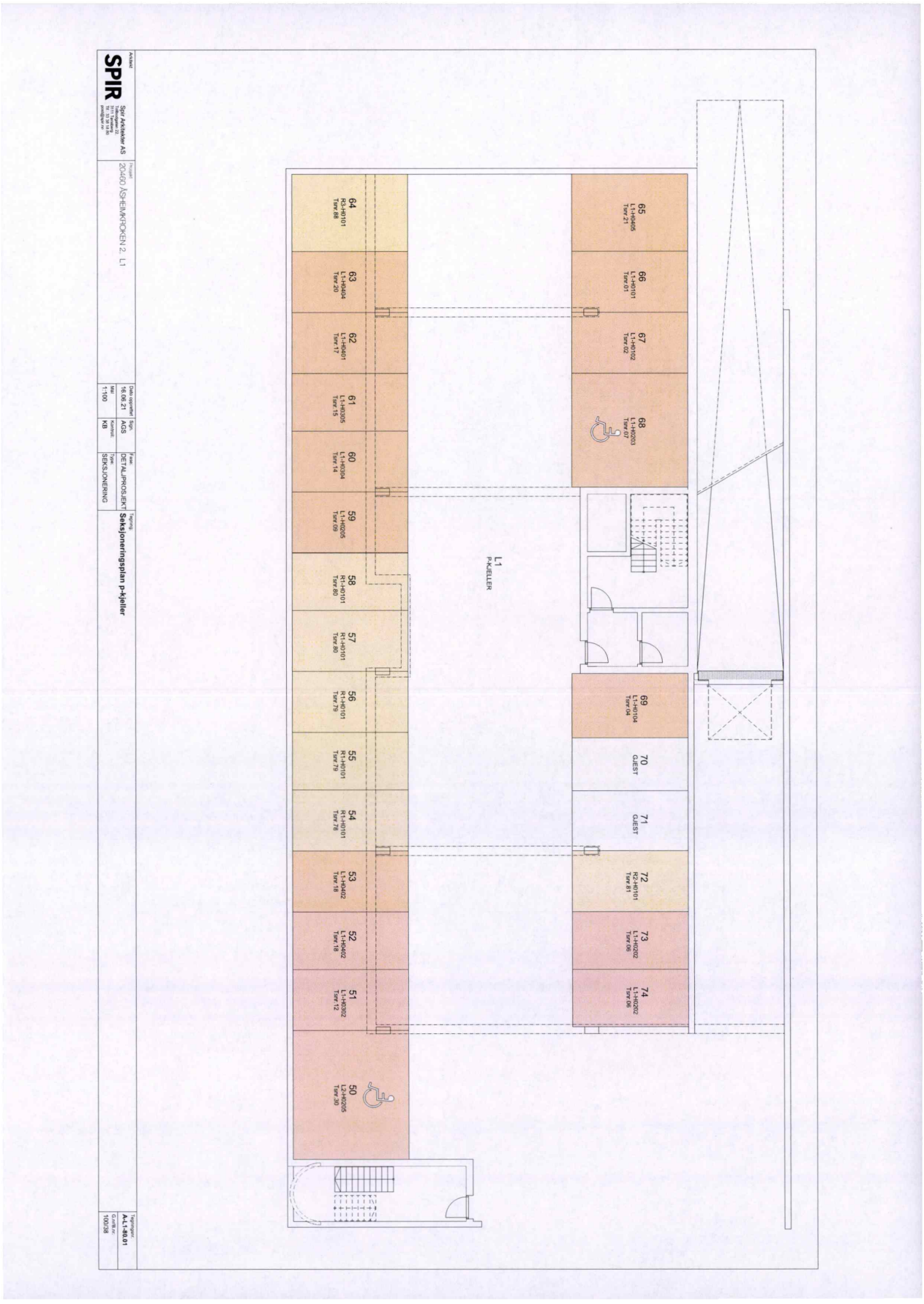

SPIR
Seksjoneringsplan p-kjeller
STYKKELPARKERING
GUEST
L3.A P-KJELLER
L3.B P-KJELLER


Arkitekt
SPIR
Spir Arkitekter AS
Prosjekt
20460 ÅSHEIMKROKEN 4, L2
Dato opprettet
16.06.21
Sign
AGS
Fase
DETALJPROSJEKT
Tegning
Seksjoneringsplan 2. etasje
Tegningsnr
A-L2-90.03
Kontrollt
KB
Type
ARBEIDSTEGNING
G.nr/B.nr
100/38
L2-H0205
Snr 30
85,1 m²
L2-H0204
Snr 29
85,6 m²
L2-H0203
Snr 28
90,5 m²
L2-H0202
Snr 27
87,6 m²
L2-H0201
Snr 26
93,5 m²
L2-H0603
Tsnr 38
L2
2.ET.
BALKONG
Tsnr 30
12,7 m²
BALKONG
Tsnr 29
12,4 m²
BALKONG
Tsnr 28
13,1 m²
BALKONG
Tsnr 27
12,6 m²
TERRASSE
Tsnr 30
23,6 m²
TERRASSE
Tsnr 26
44,6 m²
STUE/KJØKKEN
SOV
BAD
BOD
ENTRE


Arkitekt
SPIR
Spir Arkitekter AS
Prosjekt
20460 ÅSHEIMKROKEN 4, L2
Dato oppr.utgivelse
16.06.21
Sign.
AGS
Fase
DETALJPROSJEKT
Tegning:
Seksjoneringsplan 1. etasje
Målestokk
1:100
Kontrollt.
KB
Type
ARBEIDSTEGNING
Tegningsnr
A-L2-40.02
Gnr/Bnr.
100/38
L2-H0101 Snr.22 81,4 m²
STUE/KJØKKEN
SOV
SOV
BAD
ENTRE
BOD
BAD
TERRASSE Tsnr.22 16,8 m²
L2 1.ET.
L2-H0104 Snr.25 33,9 m²
STUE/ KJØKKEN
BAD
ENTRE
TERRASSE Tsnr.25 8,3 m²
L2-H0103 Snr.24 64,9 m²
STUE/ KJØKKEN
SOV
BOD
BAD
ENTRE
SOV
TERRASSE Tsnr.24 22,7 m²
L2-H0102 Snr.23 84,8 m²
STUE/KJØKKEN
BAD
BOD
ENTRE
BAD
SOV
SOV
SOV
TERRASSE Tsnr.23 16,9 m²
L2-H0202 Tsnr.27
L2-H0101 Tsnr.22
L2-H0204 Tsnr.29
L2-H0205 Tsnr.30
L2-H0302 Tsnr.32
L2-H0304 Tsnr.34
L2-H0305 Tsnr.35
L2-H0401 Tsnr.36
L2-H0201 Tsnr.26
L2-H0102 Tsnr.23
L2-H0104 Tsnr.25
L2-H0301 Tsnr.31
L2-H0103 Tsnr.24
L2-H0102 Tsnr.23


L2
P-KJELLER
Arkitekt
SPIR
Spir Arkitekter AS
Tiller
Prosjekt
20460 ÅSHEIMKROKEN 4, L2
Dato oppmerket
16.06.21
Sign.
AGS
Kontroll
KB
Fase
DETALJPROSJEKT
Type
ARBEIDSTEGNING
Tegning
Seksjoneringsplan p-kjeller
Tegningsnr
A-L2-80.01
Gnr/Bnr
100/38
1:100
R1-H0101 Tsnr.77 49
R1-H0101 Tsnr.76 48
L2-H0302 Tsnr.32 47
R3-H0101 Tsnr.87 46
R3-H0101 Tsnr.87 45
R2-H0101 Tsnr.83 44
R2-H0101 Tsnr.84 43
L2-H0102 Tsnr.23 42
L1-H0403 Tsnr.19 41
L1-H0303 Tsnr.13 40
L1-H0206 Tsnr.10 39
L1-H0103 Tsnr.03 38
L2-H0404 Tsnr.39 37
L2-H0403 Tsnr.38 36
L2-H0402 Tsnr.37 35
L1-H0204 Tsnr.08 34
L2-H0303 Tsnr.33 33
L2-H0203 Tsnr.28 32
L3 A-H0205 Tsnr.63 31
R2-H0101 Tsnr.82 30

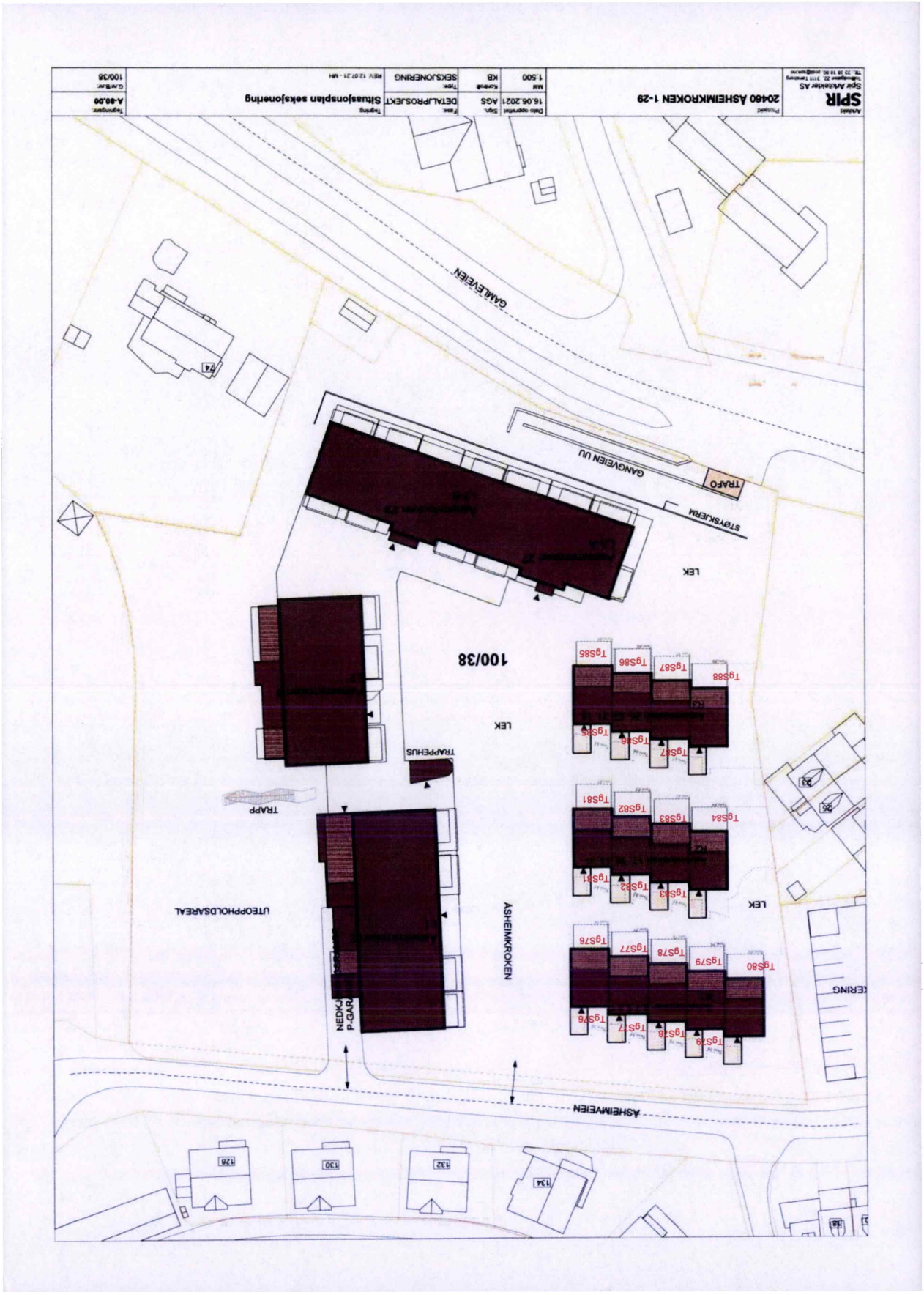

SPIR
Spir Arkitekter AS
2040 ÅSHEIMKVIKEN 2, L1
Seksjonering 4. etasje
STUE/KJØKKEN
SOV
BAD
BOD
ENTRE
GARD
BALKONG
TAKTERRASSE
L1 4. ET.

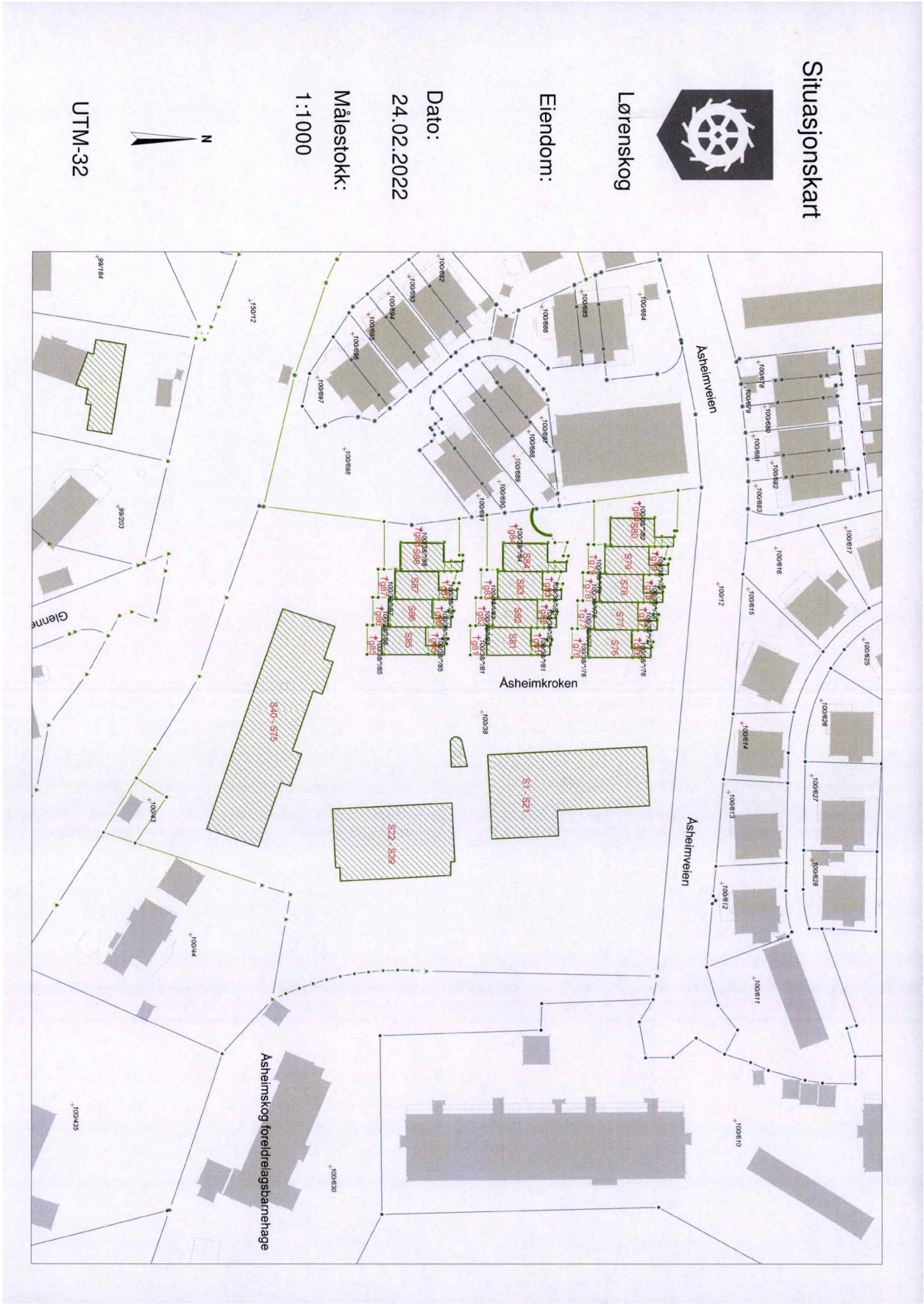

SPIR
Spir Arkitekter AS
20460 ASHEIMKROKEN 2. L1
Seksjoneringsplan p-kjeller
DETALJPROSJEKT
SEKSJONERING
AGS
KB
16.06.21
1:100
A-L1-450.01
L1
P-KJELLER
65 L1-H0405 Torv 21
66 L1-H0101 Torv 01
67 L1-H0102 Torv 02
68 L1-H0203 Torv 07
69 L1-H0104 Torv 04
70 GJEST
71 GJEST
72 R2-J-H0101 Torv 81
73 L1-H0202 Torv 06
74 L1-H0202 Torv 06
64 R3-H0101 Torv 88
63 L1-H0404 Torv 20
62 L1-H0401 Torv 17
61 L1-H0305 Torv 15
60 L1-H0304 Torv 14
59 L1-H0205 Torv 09
58 R1-H0101 Torv 80
57 R1-H0101 Torv 80
56 R1-H0101 Torv 79
55 R1-H0101 Torv 79
54 R1-H0101 Torv 78
53 L1-H0402 Torv 18
52 L1-H0402 Torv 18
51 L1-H0302 Torv 12
50 L2-H0205 Torv 30


SPIR
Spir Arkitekter AS
2040 ÅSHEIMKTOKEN 2, L1
16.06.21
AGS
1:100
KB
DETALJPROSJEKT
SEKSJONERING
Seksjoneringsplan 1. etasje
A-L1-40.02
100/38
TERRASSE Torr 02
TERRASSE Torr 01
TERRASSE Torr 04
TERRASSE Torr 03
STUE/KJØKKEN
SOV
BAD
BOD
ENTRE
WC
GARD
L1-H0101 Torr 01
L1-H0102 Torr 02
L1-H0205 Torr 09
L1-H0203 Torr 07
L1-H0304 Torr 14
L1-H0305 Torr 15
L1-H0302 Torr 12
L1-H0301 Torr 11
L1-H0201 Torr 05
L1-H0202 Torr 06
L1-H0104 Torr 04
L1-H0405 Torr 21
L1-H0404 Torr 20
L1-H0402 Torr 18
L1-H0401 Torr 17
SYKKELPARKERING
L1
1. ETT


SPIR
Spir Arkitekter AS
20460 ÅSHEIMKROKEN 2, L1
15.06.21
AGS
1:100
KB
DETALJPROSJEKT
SEKSJONERING
Seksjoneringsplan 3. etasje
A-L1-4B.04
100138
STUEKJØKKEN
SOV
BAD
BOD
ENTRE
GARD
BALKONG
TAKTERRASSE
L1
3. ET


SPIR
Spir Arkitekter AS
20480 ÅSHEIMKROKEN 2, L1
Seksjonering 2. etasje
A-L1-80.03
STUE/KJØKKEN
SOV
BAD
BOD
ENTRE
GARD
BALKONG
TAKTERRASSE
L1
2. ET.


SPIR
20460 ÅSHEIMKROKEN 1-29
16.06.2021
AGS
1:500
DETALJPROSJEKT
SEKSJONERING
Situasjonsplan seksjonering
A-80.00
100/38
GAMLEVEIEN
GANGVEIEN UU
TRAFO
STØYSKJERM
LEK
100/38
TRAPPEHUS
TRAPP
UTEOPPHOLDSAREAL
ÅSHEIMKROKEN
ÅSHEIMVEIEN
TGS85
TGS86
TGS87
TGS88
TGS56
TGS57
TGS58
TGS81
TGS82
TGS83
TGS84
TGS51
TGS52
TGS53
TGS76
TGS77
TGS78
TGS79
TGS80
TGS74
TGS75
TGS54
TGS55
126
128
130
132
134
136


Situasjonskart
Lørenskog
Eiendom:
Dato:
24.02.2022
Målestokk:
1:1000
UTM-32
N
Åsheimveien
Åsheimkroken
Åsheimskog foreldrelagsbarnehage
S40 - S75
S1 - S21
S22 - S39
S76
S77
S78
S79
S80
S81
S82
S83
S84
S85
S86
S87
S88

TINGLYST
STATENS VEGVESEN
09 MARS 1990
STRØMMEN
SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR: 2545

Vann- og kloakkledninger o.l.
samt renner av alle slag ved riksveg
(jfr. veglovens § 32 og § 57)

Søknad/Erklæring

Undertegnede Handy Holding A/S søker herved om tillatelse til å legge vannledning/kloakkledning/~~xxxxxxxx~~ overvann) under/langs/~~xx~~ fylkes veg 352.01 ved (min) eiendom(men)[1]) g.nr. 100 b.nr. 38 i Lørenskog kommune, se ~~skisse på baksiden.~~ kartutsnitt.

Jeg godtar nedenfor nevnte vilkår for tillatelse som bindende for meg selv og senere eiere og brukere av eiendommen.

1. Arbeidet må utføres etter anvisning av vegvesenet innen det tidsrom vegvesenet angir og slik at trafikken ikke stoppes eller unødig hindres. Eieren og/eller brukeren skal sørge for at arbeidsstedet avsperres forsvarlig og forsynes med lykter, varselskilter m.v. Arbeidet må ikke settes i gang før vegoppsynsmannen og, dersom politivedtekter krever det, politiet er varslet og har sørget for å kontrollere at arbeidsstedet er avsperret og varslet etter de av vegvesenet fastsatte bestemmelser.
2. Ledningen legges i frostfri dybde, minst 1.80 m under vegbanen og føres om mulig gjennom vegen ved boring. Ledningen legges i varerør med mindre vegvesenet samtykker i noe annet. Ved gjenfylling av ledningsgrøft nyttes samme eller tilsvarende masser som i vegkroppen fra tidligere. Bærelagsmaterialene holdes adskilt fra de øvrige og må ikke forurenses. Massene legges tilbake lagvis. Hvert lag må under gjenfyllingen stampes godt, så setninger unngås. Etterfylling og planering påhviler søkeren.
   Ved mangelfull istandsetting kan vegvesenet foreta utbedring på eierens/brukerens bekostning.
3. ~~Vegvesenet utfører selv reparasjon av asfalt- og betongdekker. For reparasjon av asfaltdekker betales pr. kvadratmeter. For reparasjon av betongdekker betales pr. kvadratmeter.~~
4. Eieren og/eller brukeren er ansvarlig for all skade som ved ledningsanlegget måtte påføres vegområdet eller tredjemann. Søkeren er forpliktet til selv å henvende seg til telegrafbestyreren på stedet, elektrisitetsverk, vannverk m.v. for å få påvist mulige kabler m.v. som kan bli skadet ved gravingen, idet vegvesenet fraskriver seg ethvert ansvar for slik skade.
5. Mulig ulempe for ledningsanlegget ved vegvesenets vedlikeholds-, reparasjons- og utbedringsarbeider er vegvesenet uvedkommende.
6. Vegvesenets tillatelse er gitt midlertidig. Eieren og/eller brukeren er forpliktet til for egen regning å foreta de endringer med ledningsanlegget — eventuelt fjerne det — som vegvesenet senere måtte finne nødvendig.
7. Denne erklæring blir å tinglyse på eierens/brukerens[1]) kostnad som heftelse på eiendommen. Arbeidet må ikke settes igang før tinglyst erklæring foreligger med mindre vegsjefen har tillatt arbeidet igangsatt på et tidligere tidspunkt.
8.[2]) Kryssingen utføres ved BORING. Nærføring utføres som nattarbeid 2000 - 0600. Det må skjæres rett kant i asfalten.

Lørenskog den 2/1-90
(Søkerens underskrift.)

Undertegnede eier av ovenevnte eiendom samtykker i at erklæringen tinglyses som heftelse på eiendommen.[3])

Lørenskog den 2/1-90
(Skjøteinnehaverens underskrift.)

Grøften må sikres for å hindre utglidning av vegen.
Asfaltering utføres umiddelbart. Godkjent varslingsplan for arbeidsvarsling må foreligge før arbeidet starter.
Oppsynsmann I. Berg kontaktes.

[1]) Stryk det som ikke passer.
[2]) Plass for ytterligere vilkår.
[3]) Hvor brukeren ikke har særskilt hjemmel til eiendomme

Doknr: 2545 Tinglyst: 09.03.1990 Emb. 008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Blankett nr. 66.
6000. 10-85. A/S KAARE GRYTTING, ORKANGER

Ledningen bes inntegnet på skissen. Stedet ligger ved km.p. 1.5 + 360 m.
Mangler kilometerringen, angis avstand fra nærmeste vegkryss, bru eller annet kjent fastmerke.

FV -352.01

Til Oslo ← xxxx nr. → Strømmen Til

Dekketype: Asfalt – oljegrus – grus
(stryk det som ikke passer).

Sendes ~~Vegsjefen~~ Kjellerbru vegstasjon, Postboks 118, 2007 Kjeller.

Tillatelse

~~xxxx~~ Handy Holding A/S, v/ H. Bragerhaug & Sønner A/S,
Kongevn. 72. 1412 Sofiemyr.

Etter Deres søknad av 10/01. 1990 gir en herved tillatelse til å legge
vannledning/kloakkledning/overvannsledning
under/langs/~~xx~~ fylkes veg 352.01

ved eiendommen g.nr. 100 b.nr. 38 i Lørenskog kommune.

Tillatelsen gis på de i omstående erklæring nevnte vilkår. Erklæringen ~~xxxx

DAGBOKFØRT
13 JUN 84 04649
SORENSKRIVEREN I
STRØMMEN

E R K L Æ R I N G

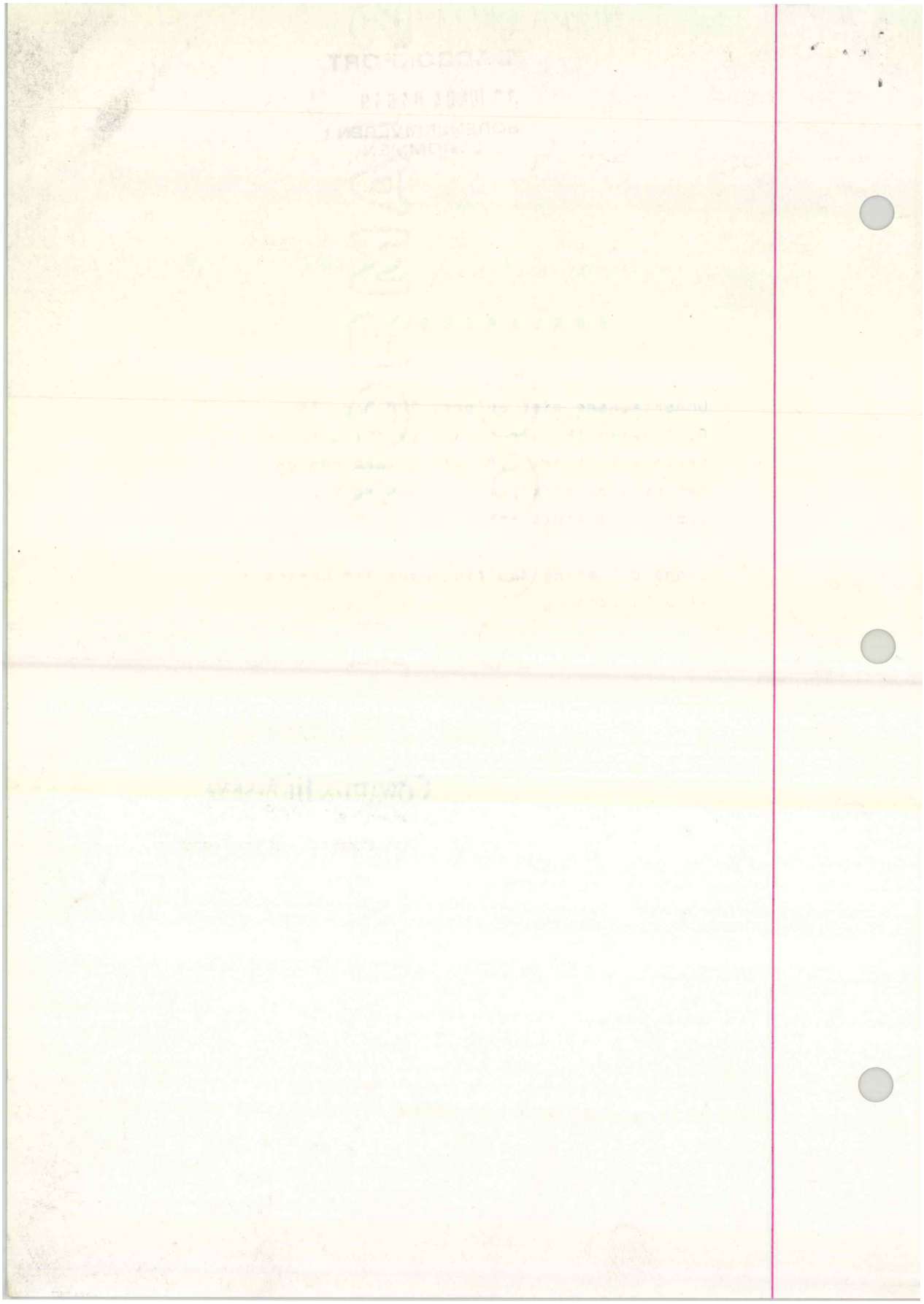
Undertegnede eier av gnr. 100 bnr. 38, Gamleveien 68, gir herved vederlagsfritt Lørenskog Elverk rett til å føre opp en nettstasjon slik som vist med rødt på vedlagte kartutsnitt.

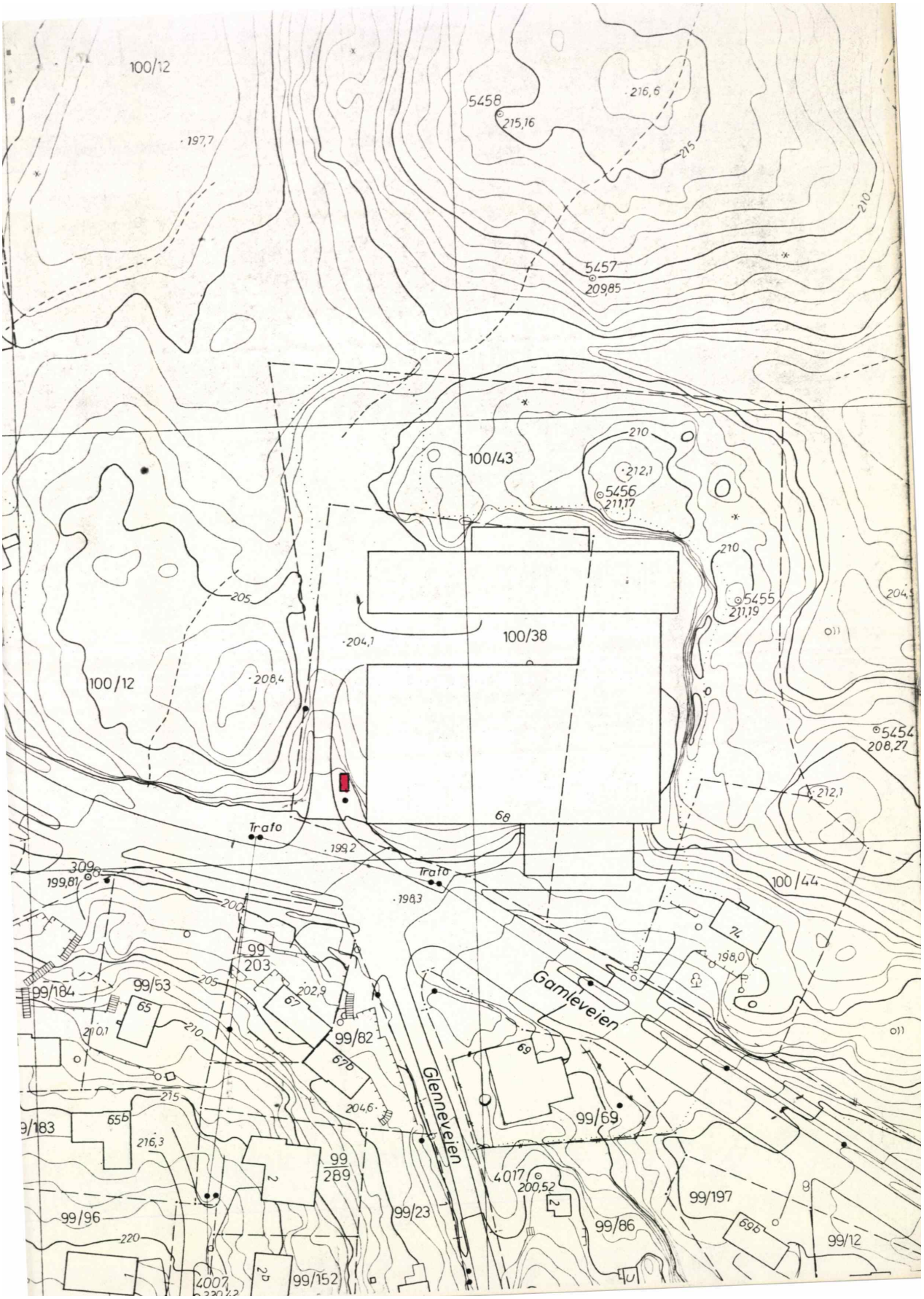
Denne erklæring kan tinglyses for Lørenskog Elverks regning.

Lørenskog den 27/4-1984

COWARD & THOWSEN A/S

Tom Coward, styreformann




100/12
5458
215,16
216,6
197,7
215
210
5457
209,85
100/43
210
212,1
5456
211,17
210
5455
211,19
204,5
205
204,1
100/38
100/12
208,4
5454
208,27
212,1
68
Trafo
199,2
309
199,81
Trafo
198,3
100/44
200
99
203
74
198,0
99/184
99/53
205
202,9
67
65
210,1
210
99/82
67b
Gamleveien
69
215
204,6
65b
9/183
216,3
99
289
Glenneveien
99/69
4017
200,52
99/197
99/96
220
99/23
99/86
69b
99/12
99/152
40
4007

STATENS VEGVESEN

Vann- og kloakkledninger o. l.

samt renner av alle slag ved riksveg

(jfr. veglovens § 32 og § 57)

Søknad/Erklæring

Undertegnede ..... Coward & Thowsen A/S ..... søker herved om tillatelse til å legge vannledning/kloakkledning/stikkrenne[1]) og overvannsledning under/langs/til ..... fylkes-veg ..... nr. C 156, /Gamlevegen ..... ved (min) eiendom(men)[1]) ..... Gamlevn. 68, /(ved Glennevn.) ..... g.nr. 100, b.nr. 38 ..... i Lørenskog ..... kommune, se skisse på baksiden.

Jeg godtar nedenfor nevnte vilkår for tillatelse som bindende for meg selv og senere eiere og brukere av eiendommen.

1. Arbeidet må utføres etter anvisning av vegvesenet innen det tidsrom vegvesenet angir og slik at trafikken ikke stoppes eller unødig hindres. Eieren og/eller brukeren skal sørge for at arbeidsstedet avsperres forsvarlig og forsynes med lykter, varselskilter m. v. Arbeidet må ikke settes i gang før vegoppsynsmannen og, dersom politivedtekter krever det, politiet er varslet og har sørget for å kontrollere at arbeidsstedet er avsperret og varslet etter de av vegvesenet fastsatte bestemmelser.
2. Ledningen legges i frostfri dybde, minst ..... 1,80 ..... m under vegbanen og føres om mulig gjennom vegen ved boring. Ledningen legges i varerør med mindre vegvesenet samtykker i noe annet. Ved gjenfylling av ledningsgrøft nyttes samme masser som i vegkroppen fra tidligere. Bærelagsmaterialene holdes adskilt fra de øvrige og må ikke forurenses. Massene legges tilbake lagvis. Hvert lag må under gjenfyllingen stampes godt, så setninger unngås. Etterfylling og planering påhviler søkeren.
   Ved mangelfull istandsetting kan vegvesenet foreta utbedring på eierens/brukerens bekostning.
3. Vegvesenet utfører selv reparasjon av asfalt- og oljegrusdekke. For reparasjon av asfaltdekke betales kr. 50,00 pr. l. m, for oljegrusdekke kr. 25,00 pr. l. m, i alt kr. ..... til vegkontoret før tillatelse til igangsettelse av arbeidet gis. I tilfelle boring, tilbakebetales beløpet.
4. Eieren og/eller brukeren er ansvarlig for all skade som ved ledningsanlegget måtte påføres vegområdet eller tredjemann. Søkeren er forpliktet til selv å henvende seg til telegrafbestyreren på stedet, elektrisitetsverk, vannverk m. v. for å få påvist mulige kabler m. v. som kan bli skadet ved gravingen, idet vegvesenet fraskriver seg ethvert ansvar for slik skade.
5. Mulig ulempe for ledningsanlegget ved vegvesenets vedlikeholds-, reparasjons- og utbedringsarbeider er vegvesenet uvedkommende.
6. Vegvesenets tillatelse er gitt midlertidig. Eieren og/eller brukeren er forpliktet til for egen regning å foreta de endringer med ledningsanlegget – eventuelt fjerne det – som vegvesenet senere måtte finne nødvendig.
7. Denne erklæring blir å tinglyse på eierens/brukerens[1]) kostnad som heftelse på eiendommen. Arbeidet må ikke settes igang før tinglyst erklæring foreligger med mindre vegsjefen har tillatt arbeidet igangsatt på et tidligere tidspunkt.

8.[2]) ~~Ledningene kreves ført gjennom vegen ved boring.~~
Vegmester Christensen, telefon nr. 74 12 30, må varsles før arbeidet settes i gang.

Oslo den 10. juni 1976

Coward & Thowsen A/S
Sig. Christiansen
(Søkerens underskrift.)

Undertegnede eier av ovennevnte eiendom samtykker i at erklæringen tinglyses som heftelse på eiendommen.[3])

Oslo den 10. juni 1976

Coward & Thowsen A/S
Sig. Christiansen
(Skjøteinnehaverens underskrift.)

[1]) Stryk det som ikke passer.
[2]) Plass for ytterligere vilkår.
[3]) Hvor brukeren ikke har særskilt hjemmel til eiendommen.
Blankett nr. 66.

A/S KAARE GRYTTING, ORKANGER

Dnr. 3607/ 1976. Dbf. 14/6. 1976.

Ledningen bes inntegnet på skissen. Stedet ligger ved km.p. ..... + ... m.
Mangler kilometreringen, angis avstand fra nærmeste vegkryss, bru eller annet kjent fastmerke.

Til ← R.v. nr. → Til

Dekketype: Asfalt ~~oljegrus~~ ~~grus~~
(stryk det som ikke passer).

Sendes vegsjefen i Akershus, postboks 8166, Dep., Oslo 1.

Ark.nr. 774 Lø.
AaW/ID

Tillatelse

Herr Coward & Thowsen A/S,
v/ salgssjef L. Vangsøy,
Kirkegaten 30, Oslo 1.

Etter ~~Deres~~ muntlig søknad av 3. juni 1976 fra/ Robertson Nordisk A/S v/overingeniør Sibbern gir en herved tillatelse til å legge vann-, kloakk- og overvannsledning under/langs/til fylkes- veg nr. C 156, Gamlevn., (ved Glennevn.)
ved eiendommen Gamlevn. 68/ g.nr. 100 b.nr. 38 i Lørenskog kommune.

Tillatelsen gis på de i omstående erklæring nevnte vilkår. Erklæringen følger vedlagt i 3 eksemplarer. To eksemplarer, hvorav det ene på tinglysingspapir, må i datert og undertegnet stand snarest sendes tilbake til vegsjefen, som for Deres regning vil besørge erklæringen tinglyst. Tinglysingsgebyret kr. 30.- samt betaling for reparasjon av vegdekke i henhold til pkt. 3, tilsammen kr. ..... må vedlegges i sjekk eller sendes over post- eller bankgiro. bes innbetalt til vegkontoret over postgirokonto nr. 4020.

Vegsjefen i Akershus

Oslo, den 3. juni 1976.
Etter fullmakt:

Aa. Winge
overingeniør

Sendes sorenskriveren i Strømmen til tinglysing.

Tinglysingsgebyr kr. 30.- sendes samtidig hermed over postgiro.

Vegsjefen i Akershus

Oslo den 11. juni 1976
Etter fullmakt

Eva L. Einersen

Gjenpart for vegmester/oppsynsmann .....
De bes påse at de stilte vilkår blir fulgt. Det gjøres spesielt oppmerksom på at arbeidsstedet må kontrolleres som nevnt før arbeidet settes igang.

Velkommen til

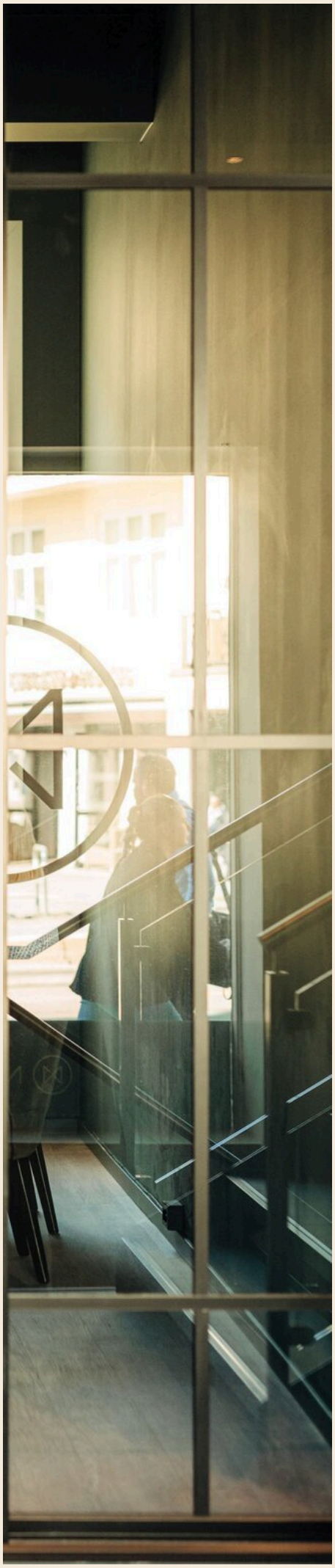
Nordvik Lørenskog

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hver eneste gate på Lørenskog, i tillegg besitter vi bred kompetanse på store deler av Oslo Nord, Nittedal samt våre øvrige nabokommuner på Romerike, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Vi lever av fornøyde kunder og er derfor ekstra stolte over å ha vunnet prisen for årets kontor - kundetilfredshet to år på rad, i 2024 og 2025!

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

Haneborgveien 103, 1463 FJELLHAMAR
lorenskog@nordvikbolig.no
902 52 930



NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 65-0133/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Åsheimkroken 29 1461 LØRENSKOG
Matrikkel: Gnr 100, bnr 38, snr 57 (ideell andel 1/1) i Lørenskog kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Kevin Aleksander Mathiesen

Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Lørenskog
k.mathiesen@nordvikbolig.no
994 68 914